



OBČINA VIDEM

6. REDNA SEJA

K 6

točki dnevnega reda

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm– skrajšani postopek.



OBČINA VIDEM
Videm pri Ptuju 54
2284 Videm pri Ptuju
E pošta: info@videm.si
Spletni naslov: <http://www.videm.si>

Številka: 011-0006/2023-6

Datum: 19.5.2023

Na podlagi 157. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22) in ter 16. člena Statuta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/16-UBP2, 45/17, 10/19) je Občinski svet občine Videm na _____. seji dne _____ sprejel

SKLEP O POTRĐITVI ODLOKA

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

Številka:

Datum:

Brane Kolednik

župan

Na podlagi 157. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22) in ter 16. člena Statuta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/16-UBP2, 45/17, 10/19) je Občinski svet občine Videm na _____ seji dne _____ sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, ki se ureja skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/13, 47/18).

(2) Ta odlok določa:

- območje opremljanja,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(3) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka, določene s tem odlokom so:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merilo za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

2. člen (sestavni deli programa opremljanja)

(1) Program vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Grafični del programa opremljanja vsebuje naslednje grafične prikaze:

- Priloga 1 - Območje opremljanja,
- Priloga 2 - Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- Priloga 3 - Prikaz pridobljenih zemljišč za potrebe POSZ,
- Priloga 4a - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Cestno omrežje
- Priloga 4b - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Kanalizacijsko omrežje
- Priloga 4c - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Vodovodno omrežje.

(3) Grafični del programa opremljanja je objavljen na spletni strani občine Videm.

3. člen (pomen izrazov)

(1) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v veljavni uredbi, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

4. člen (območje opremljanja)

(1) Območje opremljanja za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm se nanaša na enote urejanja prostora LV05, kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15) in se podrobneje ureja s prostorskim izvedbenim aktom navedenim v 1. členu tega odloka.

(2) Območje opremljanja je prikazano v grafičnem prikazu: Priloga 1 - Območje opremljanja.

III. NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFARSRUKTURA

5. člen (nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura)

(1) Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovana gradnja naslednje komunalne opreme:

- ceste, meteorno kanalizacijo ter javno razsvetljavo (v nadaljevanju cestno omrežje),
- kanalizacijsko omrežje in
- vodovodno omrežje.

(2) Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na grafičnem prikazu: Priloga 2 - Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

IV. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

6. člen (roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

(2) Rok začetka gradnje nove komunalne opreme je bil februar 2013. Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo je bil december 2016. Podrobnejši terminski načrt izvedbe programa opremljanja stavbnih zemljišč je podan v Elaboratu programa opremljanja.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

7. člen (finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

(1) Potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja, razdeljena po posameznih vrstah nove komunalne opreme in virih financiranja, znašajo:

Nova komunalna oprema	Finančna sredstva za izvedbo opremljanja (EUR)	Vir financiranja	
		Občinski proračun (EUR)	Drugi viri (EUR)
Cestno omrežje	807.543,64	409.321,05	398.222,59
Kanalizacijsko omrežje	405.229,81	205.399,54	199.830,27
Vodovodno omrežje	171.710,69	87.035,30	84.675,39
Skupaj	1.384.484,14	701.755,89	682.728,25

(2) Občina je finančna sredstev za izvedbo nove komunalne opreme imela v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v letih od 2013 do 2016.

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

8. člen (obračunska območja nove komunalne opreme)

(1) Obračunska območja posamezne vrste nove komunalne opreme so:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje
Cestno omrežje	OBO_C
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K
Vodovodno omrežje	OBO_V

(2) Obračunska območja iz prejšnjega odstavka so prikazana na grafičnem prikazu 4.

9. člen (skupni stroški nove komunalne opreme)

(1) Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	1.384.484,14
Cestno omrežje	807.543,64
Kanalizacijsko omrežje	405.229,81
Vodovodno omrežje	171.710,69
ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	682.728,25
Cestno omrežje	398.222,59
Kanalizacijsko omrežje	199.830,27
Vodovodno omrežje	84.675,39

10. člen (obračunski stroški nove komunalne opreme)

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR)
Cestno omrežje	OBO_C	409.321,05
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	205.399,54
Vodovodno omrežje	OBO_V	87.035,30

11. člen (preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih, preračunani na enoto mere, znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	CpN (EUR/m²)	CtN (EUR/m²)
Cestno omrežje	OBO_C	8,02	5,63
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	4,09	2,83
Vodovodno omrežje	OBO_V	1,73	1,20

12. člen (razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN))

(1) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, je 0,3 : 0,7.

VII. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(1) Formulo za izračun višine komunalnega prispevka in postopek odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo določa veljavna *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka*.

14. člen

(1) Sredstva zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Videm. Občina Videm lahko sredstva zbrana po tem odloku uporablja le za gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

15. člen

(1) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku.

16. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo iz 5. člena tega odloka na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču in jo brezplačno prenesel v last in upravljanje Občini, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili veljavne področne zakonodaje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Videm za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil.

17. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

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

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

(1) Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka za območje OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

19. člen

(2) Z dnem začetka uporabe tega Odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmerjanje komunalnega prispevka za območje »OPPn poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuju« (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/15).

20. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

(1) Elaborat programa opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Videm.

21. člen

(dokončanje postopkov)

(1) Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu s predpisi, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

22. člen

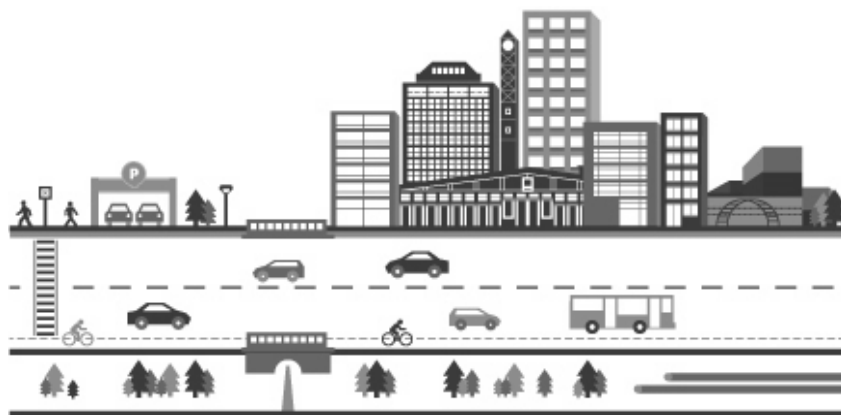
(začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradno glasilo slovenskih občin.

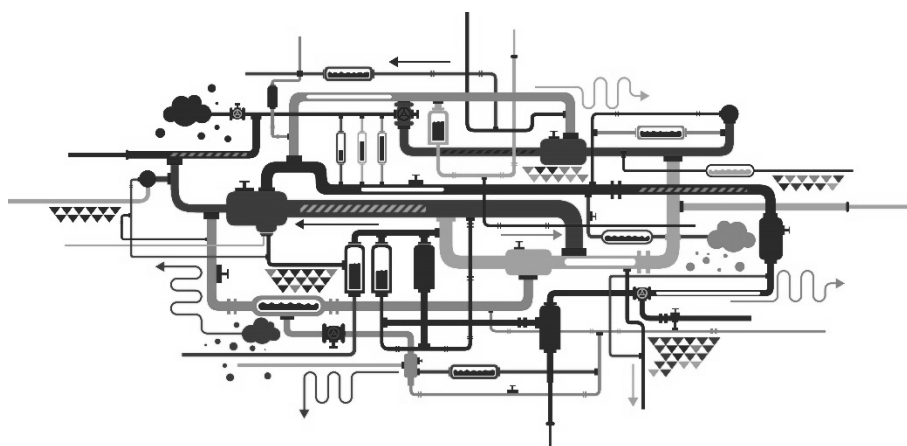
OBČINA VIDEM

Številka _____
Videm, dne _____

Brane Kolednik
Župan



OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ENOTO UREJANJA
PROSTORA P18-M1 OBMOČJE POSLOVNO-LOGISTIČNE CONE
VIDEM



JUNIJ, 2023

Investitor, Občina Videm, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, za katerega je bil pripravljen *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/13, 47/18)*.

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm. Območje je v OPN opredeljeno kot LV05 in se nahajata v severnem delu občine, poleg izvoza iz avtoceste in gramoznice Tržec. Območje je v OPN opredeljeno kot IG - gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim.

Površina območja, ki se ureja s podrobnim načrtom meri cca. 5,85 ha in obsega parcele št. 311/8, 311/9, 311/18, 311/23, 311/24, 311/25, 311/26, 311/27, 310/5, 310/6, 310/7, 311/28, 311/29, 310/8, 311/30, 311/31, 310/9, 311/32, 310/10, 311/33, 311/21, 311/20, 311/38, 316/4, 311/17, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/13, 311/10, 311/11, vse k.o. Lancova vas.

Glavni razlog za pripravo POSZ je želja investitorjev po pristopu k realizaciji OPPN-ja in posledična potreba po ureditvi komunalne opreme skladno z *Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*. Posledično se je Občina Videm odločila za pripravo programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega ZUreP-3, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih iz 159. člena ZUreP-3 ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje.

Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena ZUreP-3 in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;
- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena ZUreP-3 in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena ZUreP-3, ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali

- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena ZUreP-3.

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

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)* in *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)*.

S POSZ se v skladu s 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb, površinah načrtovanih gradbenih inženirskih objektov ali površinah načrtovanih drugih gradbenih posegov z navedbo vira podatkov,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja, vključno s pojasnili glede načina določitve rokov,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vključno s pojasnili glede načina določitve finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.

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

Primer izračuna za industrijsko poslovno skladiščno stavba (oznaka objekta 1)

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za industrijsko poslovno skladiščno stavbo (oznaka objekta 1). Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 4.800,00 m², površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 3.054,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	3.054,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.800,00	m ²
- faktor dejavnosti	1.2	(Industrijske stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	7,32	EUR/m ²
- Ct(i)	34,79	EUR/m ²
- Psz Ceste	100	%
- Psz Kanalizacija	50	%
- Psz Vodovod	100	%
- Psz Javne površine	100	%
Komunalni prispevek	95.878,52	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 95.878,52 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	3.054,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.800,00	m ²
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(ij)	13,84	EUR/m ²
- Ct(ij)	9,66	EUR/m ²
Komunalni prispevek	45.137,81	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 45.137,81 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Ceste	42.232,26	26.264,72	15.967,54	42.232,26
Kanalizacija	15.494,33	13.256,06	2.238,27	15.494,33
Vodovod	36.992,97	5.617,03	31.375,94	36.992,97
Javne površine	1.158,96	0,00	1.158,96	1.158,96
SKUPAJ	95.878,52	43.497,55		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				95.878,52

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (ceste, vodovod in javne površine), se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo in pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 95.878,52 EUR.

Primer izračuna za objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18)

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18). Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 1.920,00 m², površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 1.466,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	1.466,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.920,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,2	(Industrijske stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	7,32	EUR/m ²
- Ct(i)	34,79	EUR/m ²
- Psz Ceste	100	%
- Psz Kanalizacija	50	%
- Psz Vodovod	100	%
- Psz Javne površine	100	%
Komunalni prispevek	39.114,55	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 39.114,55 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	1.466,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.920,00	m ²
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(ij)	13,84	EUR/m ²
- Ct(ij)	9,66	EUR/m ²
Komunalni prispevek	19.069,87	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 19.069,87 EUR.

Skupni komunalni prispevek

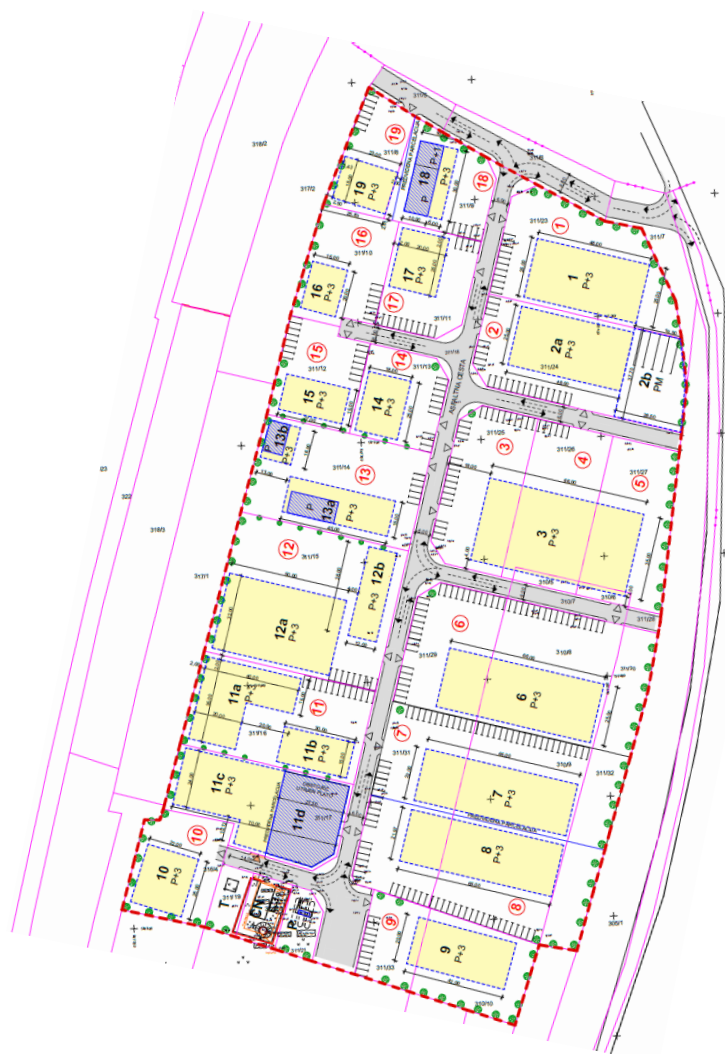
Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Ceste	17.232,62	11.093,92	6.138,70	17.232,62
Kanalizacija	6.329,10	5.602,30	726,79	6.329,10
Vodovod	15.079,47	2.373,65	12.705,82	15.079,47
Javne površine	473,36	0,00	473,36	473,36
SKUPAJ	39.114,55	19.766,77		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				39.114,55

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (ceste, vodovod in javne površine), se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo in pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 39.114,55 EUR.

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P18-M1 OBMOČJE POSLOVNO- LOGISTIČNE CONE VIDEM

GRADIVO ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU



LJUBLJANA, JUNIJ 2023

Naročnik:

Občina Videm
Videm pri Ptuju 54
2284 Videm pri Ptuju



Odgovorni predstavnik naročnika:
g. Brane Kolednik, župan

Strokovna sodelavka:
ga. Nada Kolednik

Izdelovalec:

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



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.
Sašo Weltdt, univ. dipl. biol.
Samo Škerjanec, univ. dipl. inž. gozd.
Pija Lapajne, univ. dipl. geog.

Projekt:

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA OPPN ZA ENOTO UREJANJA
PROSTORA P18-M1 OBMOČJE POSLOVNO-LOGISTIČNE CONE
VIDEM

Številka pogodbe:

P27/2023

Številka projekta:

346/2023

Ključne besede:

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

Datum:

19. 6. 2023

KAZALO

1	Uvod	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO.....	8
1.2.1	Naročnik.....	8
1.2.2	Izdelovalec	8
1.3	Namen in cilji EPO in POSZ	9
1.4	Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom	9
1.5	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	12
2	Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev	16
2.1	Opis območja	16
2.1.1	Območje podrobnega načrta	16
2.1.2	Funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta	18
2.1.3	Funkcije in oblikovanja objektov in naprav (zazidalna zasnova).....	18
2.1.4	Lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje	20
2.1.5	Gabariti objektov	20
2.1.6	Pogoji za oblikovanje zunanje ureditve na parceli	21
2.1.7	Merila in pogoji glede določanja velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč	22
2.1.8	Načrt parcelacije	22
2.1.9	Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev	23
2.1.10	Obveznosti investitorjev in izvajalcev v času gradnje	24
3	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije	24
3.1	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov	24
3.2	Seznam druge upoštevane dokumentacije	24
4	Podatki o površinah parcel in stavb	25
4.1	Predvidene površine gradbenih parcel stavb	25
4.2	Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb	26
5	Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge GOSPODARSKE javne infrastrukture	28
5.1	Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	28
5.2	Opis nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	28
5.2.1	Cestno omrežje	28
5.2.2	Fekalna kanalizacija.....	30
5.2.3	Vodovodno omrežje.....	30
5.2.4	Plinovodno omrežje.....	31
5.2.5	Elektroenergetsko omrežje	31
5.2.6	Komunikacijsko omrežje	31
6	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	34
6.1	Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja.....	34
6.1.1	Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo	35
6.1.2	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	35
6.1.3	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	36
6.1.4	Stroški gradnje nove komunalne opreme.....	37
6.1.5	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	37
6.2	Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	38
6.2.1	Obračunska območja	38
6.2.2	Skupni in obračunski stroški	39

6.2.3	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	42
6.2.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	43
7	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	44
8	Izračun komunalnega prispevka.....	45
8.1	Izračun komunalnega prispevka	45
8.1.1	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	45
8.1.2	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme.....	47
8.2	Posebna določila.....	48
8.2.1	Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	48
8.2.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta	48
8.2.3	Obročno odplačevanje komunalnega prispevka.....	48
8.2.4	Pogodba o priključitvi	49
8.2.5	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo	49
8.2.6	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka.....	50
8.2.7	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka	50
8.2.8	Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom	51
8.3	Informativni izračun komunalnega prispevka	51
9	Opozorilo o celovitosti programa opremljanja	54
10	Pogoda o opremljanju	56

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina parcel na posameznem območju.....	25
Preglednica 2:	Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO	26
Preglednica 3:	Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	35
Preglednica 4:	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	35
Preglednica 5:	Stroški pridobivanja zemljišč.....	36
Preglednica 6:	Stroški gradnje nove komunalne opreme	37
Preglednica 7:	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	37
Preglednica 8:	Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju.....	39
Preglednica 9:	Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju	39
Preglednica 10:	Skupni stroški nove komunalne opreme.....	39
Preglednica 11:	Skupni stroški opremljanja	40
Preglednica 12:	Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja	40
Preglednica 13:	Obračunski stroški opremljanja	41
Preglednica 14:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)	42
Preglednica 15:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN).....	43

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz namenske rabe iz OPN Občine Videm.....	17
Slika 2: Ureditveno količbena situacija (Grafične priloge OPPN - list 04)	19
Slika 3: Situacija komunalne infrastrukture (Grafične priloge OPPN - list 06)	33

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Investitor, Občina Videm, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, za katerega je bil pripravljen *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/13, 47/18)*.

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm. Območje je v OPN opredeljeno kot LV05 in se nahaja v severnem delu občine, poleg izvoza iz avtoceste in gramoznice Tržec. Območje je v OPN opredeljeno kot IG - gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim.

Površina območja, ki se ureja s podrobnim načrtom meri cca. 5,85 ha in obsega parcele št. 311/8, 311/9, 311/18, 311/23, 311/24, 311/25, 311/26, 311/27, 310/5, 310/6, 310/7, 311/28, 311/29, 310/8, 311/30, 311/31, 310/9, 311/32, 310/10, 311/33, 311/21, 311/20, 311/38, 316/4, 311/17, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/13, 311/10, 311/11, vse k.o. Lancova vas.

Glavni razlog za pripravo POSZ je želja investitorjev po pristopu k realizaciji OPPN-ja in posledična potreba po ureditvi komunalne opreme skladno z *Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*. Posledično se je Občina Videm odločila za pripravo programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega ZUreP-3, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih iz 159. člena ZUreP-3 ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje.

Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena ZUreP-3 in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;
- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena ZUreP-3 in je

sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena ZUreP-3, ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali

- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena ZUreP-3.

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

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)* in *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP)*.

S POSZ se v skladu s 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb, površinah načrtovanih gradbenih inženirskih objektov ali površinah načrtovanih drugih gradbenih posegov z navedbo vira podatkov,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja, vključno s pojasnili glede načina določitve rokov,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vključno s pojasnili glede načina določitve finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.

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

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO

1.2.1 Naročnik

Naročnik: Občina Videm
Videm pri Ptujju 54
2284 Videm pri Ptujju

Župan: g. Brane Kolednik
Matična številka: 5883423
ID št. za DDV: SI 21061742
Telefon: 02 / 761 94 00
Faks: 02 / 761 94 01
e-pošta: info@videm.si
Predstavnika naročnika: ga. Jana Simonič

1.2.2 Izdelovalec

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

Direktor: Matjaž Harmel
Matična številka: 6158234000
ID št. za DDV: SI 92303633
Telefon: 041/ 711-794
Faks: /
e-pošta: info@zavita.si
Predstavnika izvajalca: Matevž Premelč in Klemen Strmšnik

1.3 Namen in cilji EPO in POSZ

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) 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 EPO in POSZ so:

- analizirano stanje območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
- analizirano stanje upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja;
- analizirano stanje predvidenih površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb;
- analizirano stanje obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja;
- določeni roki za izvedbo in etapnost opremljanja in
- določene podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo obravnavanem območju.

1.4 Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom

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

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10),*
- *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22 in 18/23 – ZDU-10),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-10),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23),*
- *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) v nadaljevanju Uredba.*

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo. Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;

- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Posamezno območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo.) Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja.

S programom opremljanja se določijo:

- območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
- nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura;
- roki za izvedbo in etapnost opremljanja;
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja;
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura iz druge alineje prejšnjega odstavka sta komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč v območju opremljanja.

Roki za izvedbo opremljanja se določijo v okviru prihodnjih petih let. Pri določitvi rokov se upošteva, da mora občina pričeti s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč na podlagi programa opremljanja najpozneje v naslednjem letu po začetku veljavnosti programa opremljanja.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna.

Občina mora na zahtevo ministrstva temu v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti poročilo o izvajanju aktivnosti opremljanja in vključitvi načrtovanih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja v občinski proračun.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka so:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Program opremljanja se izdelava na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdelava v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna

dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani.

Če občina za opremljanje stavbnih zemljišč sklene pogodbe o opremljanju, ne izdelata programa opremljanja za to območje.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:

- lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja;
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik:

- objekta, ki se na novo neposredno ali posredno priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo;
- objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina, ali
- objekta, ki se mu spreminja namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
- investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka*. Uredba določa tudi podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo te odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.

Vsebina programa opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč. Območje opremljanja se opredeli z navedbo enot urejanja prostora iz veljavnega občinskega prostorskega načrta ali njihovih delov, če območje opremljanja obsega samo del enote urejanja prostora.

Program opremljanja se sprejme po začetku veljavnosti prostorskega izvedbenega akta občine, ki podrobneje določa načrtovane prostorske ureditve za zadevno območje.

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se v uradnem glasilu navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja. Program opremljanja in elaborat programa opremljanja, ki se javno objavita, ne smeta vsebovati osebnih podatkov.

Občina mora po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 odstotkov, se POSZ spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Če občina po začetku veljavnosti POSZ ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja.

1.5 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

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

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta (*ZUreP-3*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (*ZUreP-3*).

Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-3*).

Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta (*ZUreP-3*).

Grajeno javno dobro je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Javna površina je praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanca ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme. Namenjen je povrnitvi stroškov opremljanja občini (*ZUreP-3*).

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

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta (*ZUreP-3*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-3*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo v skladu s predpisi o katastru nepremičnin (*ZUreP-3*).

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja (*Uredba*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo (*ZUreP-3*).

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme iz prve alineje devetega odstavka prejšnjega člena je območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin (*ZUreP-3*).

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

Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na:

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

Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče, za katero ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja.

Ne glede na prejšnji odstavek je opremljeno stavbno zemljišče tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na svoj namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture (javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ali javno kanalizacijsko omrežje).

Če podatek o omrežjih ni razviden iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, se za določitev opremljenega stavbnega zemljišča lahko uporabijo tudi druge evidence, s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci gospodarske javne infrastrukture (*ZUreP-3*).

Opremljeno nepozidano stavbno zemljišče je nepozidano stavbno zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz prvega, drugega ali tretjega odstavka 159 člena Zakona o urejanju prostora (*ZUreP-3*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorko in občina s katerim se dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-3*).

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja. Program opremljanja se izdelava na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdelava v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-3*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, cilj katerih je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takega zemljišča (*ZUreP-3*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-3*).

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja (*Uredba*).

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

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

2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

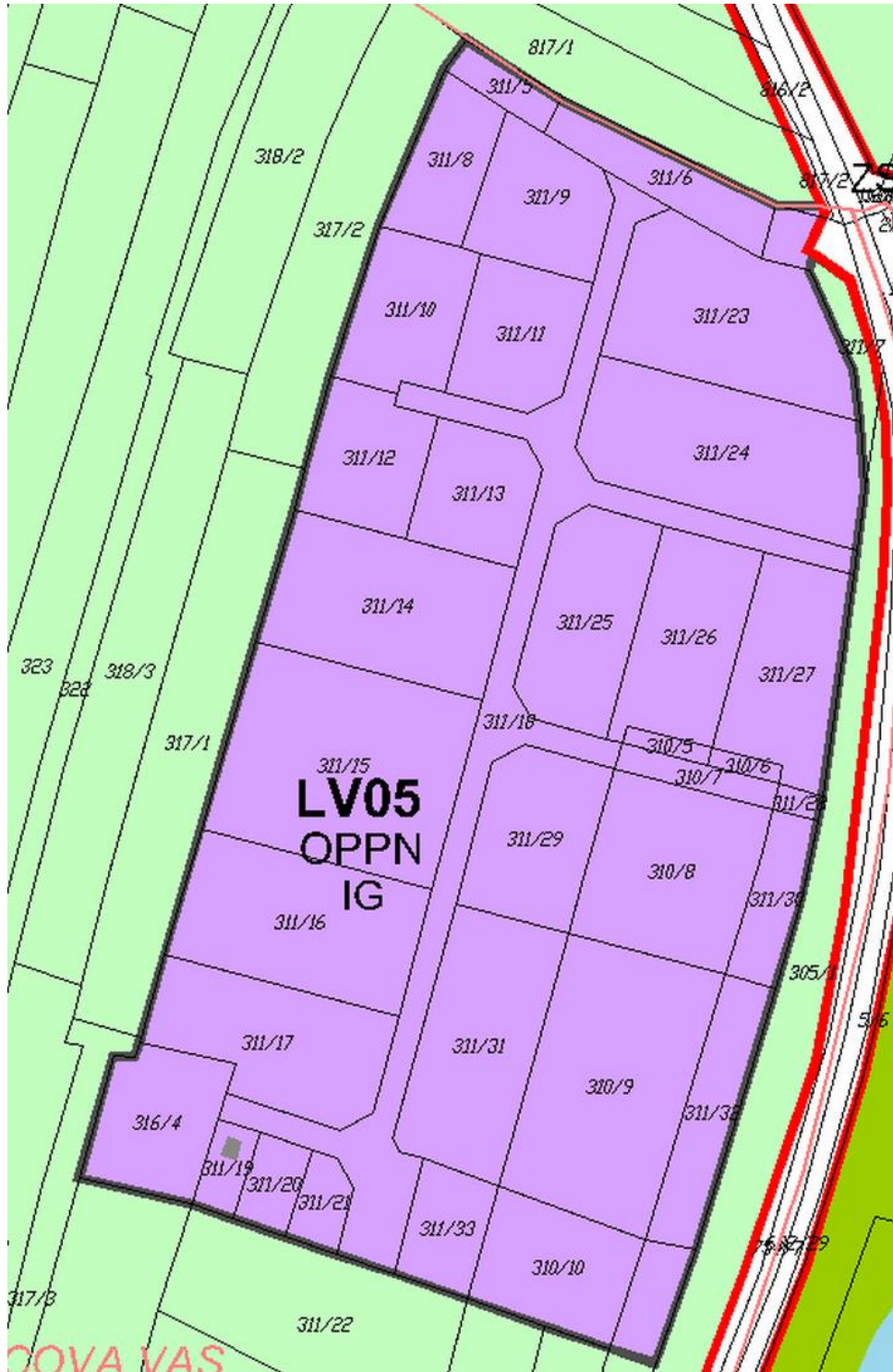
2.1 Opis območja

Poglavje je povzeto po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm - neuradno prečiščeno besedilo (2).

2.1.1 Območje podrobnega načrta

Površina območja, ki se ureja s podrobnim načrtom meri cca. 5,85 ha in obsega parcele št. 311/8, 311/9, 311/18, 311/23, 311/24, 311/25, 311/26, 311/27, 310/5, 310/6, 310/7, 311/28, 311/29, 310/8, 311/30, 311/31, 310/9, 311/32, 310/10, 311/33, 311/21, 311/20, 311/38, 316/4, 311/17, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/13, 311/10, 311/11, vse k.o. Lancova vas.

Obodna parcelacija poteka v smeri urnega kazalca. Izhodišče je na stiku zemljišč parcelnih št. 317/2, 311/5 in 311/8. Linija območja podrobnega načrta poteka proti jugovzhodu po severni meji zemljišč s parcelnimi št. 311/8, 311/9, 311/18 in 311/23, kjer se prelomi in se linija podrobnega načrta nadaljuje po vzhodni meji zemljišč s parcelnimi št. 311/23, 311/24, 311/18, 311/27, 311/28, 311/30 in 311/32. Na stičišču zemljišč s parcelnimi št. 311/32, 306/3 in 305/1 se linija območja obrne proti zahodu, do stičišča zemljišč s parcelnimi št. 310/9, 306/3 in 310/10. Linija območja nato poteka po vzhodni meji zemljišča s parcelno št. 310/10 proti jugo, kjer v stičišču zemljišč s parcelnimi št. 306/3, 310/10 in 307/3 obrne smer proti zahodu in poteka po južni meji zemljišč s parcelnimi št. 310/10, 311/33, 311/18, 311/21, 311/20, 311/19 in 316/4. V stičišču zemljišč 316/4, 317/3 in 316/5 se usmeri proti severu in poteka po zahodni meji zemljišč s parcelnimi št. 316/4, 311/17, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/10 in 311/8 do izhodišča. Vse parcele se nahajajo v k.o. Lancova vas.



Slika 1: Prikaz namenske rabe iz OPN Občine Videm

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm. Območje je v OPN opredeljeno kot LV05 in se nahajata v severnem delu občine, poleg izvoza iz avtoceste in gramoznice Tržec. Območje je v OPN opredeljeno kot IG - gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim.

2.1.2 Funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta

Območje podrobnega načrta je namenjeno različnim proizvodnim, skladiščnim, poslovnim, trgovskim, gostinskim in storitvenim, energetski in komunalnim dejavnostim ter prometu in mirujočemu prometu. Čistilna naprava, transformatorska postaja in rezervoarji za plin so namenjeni komunalnim energetskim potrebam predvidenih objektov. Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih gradbenih parcel na lastnih zemljiščih. Predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih objektov, do bočnih ograj parcel. Za zasaditev zelenih površin se naj uporabijo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Vzdrževanje le-teh se predvidi tako, da je ugodno za ohranjanje biodiverzitete. Izbor rastlin za zasaditev mora upoštevati higienske in oblikovalske funkcije, ter klimatske in specifične rastne razmere.

2.1.3 Funkcije in oblikovanja objektov in naprav (zazidalna zasnova)

V območje OPPN je možno umestiti devetnajst sklopov (ali posameznih) objektov (objekti z oznakami od 1 do 19: 1, 2a, 2b, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b, 11c, 12a, 12b, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18 in 19), skupaj 22 objektov od tega eno zunanje parkirišče za osebna vozila, avtobuse in tovornjake. Na območju podrobnega načrta so 4 obstoječi objekti: tri stavbe in en utrjen plato zbirnega centra (označen z oznako 11d). Na območju podrobnega načrta so trije (3) obstoječi komunalno energetski objekti (objekti: trafo postaja - T, čistilna naprava - ČN, plinska postaja – P). Na območju obdelave se nahaja tudi obstoječi tlačni cevovod iztoka iz ČN poslovno – logistične cone. Znotraj predvidene parcele je dopuščena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.

Oblikovanje stavb naj bo prilagojeno predvideni funkciji objekta, sodobnemu načinu uporabe objekta ter sodobnim tehnološkim procesom:

- volumni objektov so lahko enoviti ali prostorsko razgibani, prilagojeni funkciji, možni so tudi volumenski poudarki fasade, volumenski izrezi in previsi;
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov, lahko so ometane, delno ali v celoti zastekljene, lahko tudi delno izvedene kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami, celo prosojne;
- dopustna je tudi uporaba sodobnih materialov, uporaba stekla, kovine, lesa in kamna. Fasade so lahko oblikovane so lahko kot enovite ravne ploskve, brez poudarjene členitve in detajlov ali z izrazito fasadno členitvijo in členjenimi detajli, poudarjeno lahko imajo vodoravno ali navpično smer;
- strehe so lahko oblikovane kot: ravne strehe, enokapne strehe in dvokapne strehe tudi z manjšimi nakloni ali kombinacija (Kombinacija različnih streh je dopustna, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe.). Dopušča se tudi izvedba atik.



Slika 2: Ureditveno količbena situacija (Grafične priloge OPPN - list 04)

2.1.4 Lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje

Najmanjši odmik stavbe od meje cestnega telesa znaša 5,0 m. Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 2,0 m, da je s tem zagotovljeno vzdrževanje in uporaba objektov v okviru parcele ter svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji v skladu z veljavno zakonodajo. Če pogoji z odmiki niso zagotovljeni, je potrebno odmik ustrezno povečati. Novi zahtevni in manj zahtevni objekti, ki se gradijo proti sosednjemu objektu na manjši razdalji, kot je višina višjega od objektov, mora imeti proti temu sosednjemu objektu požarni zid ali pa mora biti s tehničnimi ukrepi onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Novi zahtevni in manj zahtevni objekti so lahko, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni tudi manj kot 2,0 m, če s predvidenim odmikom soglašata lastnik sosednjega zemljišča. V primeru manjšega odmika, bodo dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Na celotnem območju obdelave, je znotraj predvidenih gradbenih meja dopustna gradnja montažnih nadstrešnic ali podobnih konstrukcij.

2.1.5 Gabariti objektov

Maksimalni horizontalni gabariti objektov:

1. Industrijsko poslovno skladiščna stavba (oznaka objekta 1):
 - max. horizontalni gabarit: 25 m x 48 m.
2. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore ter gostinsko dejavnost (oznaka objekta 2 a):
 - max. horizontalni gabarit: 48 m x 25 m inParkirišča za osebna vozila, avtobuse in tovornjake (oznaka objekta 2 b):
 - max. horizontalni gabarit: romb - 37,70 m x 28,50 m.
3. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovne prostore (oznaka objekta 3):
 - max. horizontalni gabarit: 35 m x 66 m.
4. Objekt se ukine (oznaka objekta 4).
5. Objekt se ukine (oznaka objekta 5).
6. Objekt za proizvodnjo, obdelavo lesa ter poslovne prostore (oznaka objekta 6):
 - max. horizontalni gabarit: 25 m x 66 m.
7. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje ter poslovne prostore (oznaka objekta 7):
 - max. horizontalni gabarit: 22 m x 65 m.
8. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 8):
 - max. horizontalni gabarit: 22 m x 65 m.
9. Mehanična delavnica in trgovina, objekt za obrtno dejavnost, proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 9):
 - max. horizontalni gabarit: 20 m x 42 m.
10. Zbirni center komunalnih odpadkov – občinski režijski obrat (oznaka objekta 10):
 - max. horizontalni gabarit občinskega režijskega obrata: 25 m x 22 m;
 - tlorisna velikost (obstoječega) utrjenega platoja zbirnega centra 35 m x 27,50 m z nadstreškom in:
 - komunalno energetske objekti (obstoječi);
 - trafo postaja (oznaka objekta T);
 - čistilna naprava (oznaka objekta ČN);
 - plinska postaja (oznaka objekta P).
11. Objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 a):
 - max. horizontalni gabarit: 35 m x 20 m + 15 m x 20 m;objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 b):
 - max. horizontalni gabarit 15 m x 30 m;

objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori, tudi kot montažna nadstrešnica nad utrjenim platojem (oznaka objekta 11 c):

- max. horizontalni gabarit: 24 m x 42,50 m + 10 m x 14 m. Za dostop do objekta se uredi novi dovoz, obstoječ se ukine.

utrjen plato (oznaka objekta 11 d):

- max. horizontalni gabarit: 35 m x 27,50 m. Plato je obstoječ, se ohrani.

12. Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 a):

- max. horizontalni gabarit: 32 m x 50 m in

Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 b):

- max. horizontalni gabarit: 38 m x 12 m;

13. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 a):

- max. horizontalni gabarit celotnega objekta 15 m x 45 m, del objekta v tlorisni velikosti 9 m x 20 m, etažnosti P + 1, do P + 2 je obstoječ;

objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 b):

- max. horizontalni gabarit celotnega objekta 16 m x 13 m, del objekta v tlorisni velikosti 13 m x 8,50 m, etažnosti P, je obstoječ.

14. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 14):

- max. horizontalni gabarit: 25 m x 18 m.

15. Šotor (oznaka objekta 15):

- max. horizontalni gabarit: 15 m x 27 m. Namesto postavitve šotora, je znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov dopustna gradnja stavbe.

16. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni in gostinski prostori z možnostjo kratkotrajne nastanitve (oznaka objekta 16):

- max. horizontalni gabarit: 20 m x 15 m.

17. Avtoservisna (mehanična) delavnica s poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 17):

- max. horizontalni gabarit: 25 m x 20 m.

18. Objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18):

- max. horizontalni gabarit celotnega objekta 30 m x 16 m; del objekta v tlorisni velikosti 10 m x 30 m, etažnosti P do P + 1 je obstoječ.

19. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 19):

- max. horizontalni gabarit: 18 m x 23 m.

Objekti morajo ostati znotraj območja, omejenega z gradbeno mejo največje možne širitve objektov. Predvidena podrobna namenska raba za posamezne objekte, ki je navedena v prvi alineji tega člena, ni obvezujoča, ampak je možen izbor ustrezne namenske rabe med navedenimi dopustnimi rabami. Objekt ima tako lahko le eno samo namensko rabo ali pa tudi vse naštetje v prvi alineji. Delež namenske rabe glede na velikost objekta ni vnaprej določen, odvisen je od potreb investitorja.

Najvišja dovoljena etažnost objektov je P + 3N ob pogoju, da stavba ne presega maksimalne dovoljene višine 12 m. Vsaka povečava, ki bi odstopala od predvidenih višinskih gabaritov, ni dopustna.

Višinske kote vhodov v objekt in uvozov območja se prilagodijo končni višinski ureditvi prometnih povezav.

2.1.6 Pogoji za oblikovanje zunanje ureditve na parceli

Funkcije in oblikovanja zunanjih zelenih in drugih površin na parceli:

1. Zemljiške parcele so lahko različnih velikosti in z različno uporabo oziroma funkcijo
1. (stavbišče, zelenica in podobno);
2. Dostopi in dovozi na posamezno gradbeno parcelo so po novo urejeni dvosmerni cesti. Glede na funkcionalne potrebe objektov je dopustno urediti nove ali prestaviti obstoječe dostope in uvoze na zemljišča investitorjev;

3. Pred posameznim objektom se na površinah, ki pripadajo objektu, ustrezno uredijo dostopi, dovozi, parkirišča in druge utrjene manipulativne površine;
4. Parkirna mesta so lahko urejena kot nepokrita ali pokrita;
5. Zasaditev mora biti izvedena z avtohtonimi drevesnimi ali grmovnimi vrstami.
6. Na mejah med posameznimi lastniškimi parcelami smejo biti zasajene žive meje, vendar le kot pas oblikovane avtohtone vegetacije;
7. Med sosedske ograje so dovoljene pod naslednjimi pogoji:
 - Ograje so lahko kovane, žičnate, lesene ali pa grmovne živice (tudi kombinirane);
 - Ograja naj ne presega višine 2,0 m;
 - Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

2.1.7 Merila in pogoji glede določanja velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki bodo služile takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča mora omogočiti normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta, zagotovljene morajo biti vse običajno potrebne površine za dejavnost v predvidenem objektu.

Gradbena parcela za novozgrajene objekte mora vsebovati zemljišče za lego objekta in morebitnih nezahtevnih in enostavnih objektov, zemljišče za dvorišče (dovoz, parkiranje, shranjevanje smeti pred odvozom, komunalna vozila), ograje oziroma funkcionalnega zelenja in podobno. Pri določanju velikosti gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča so upoštevani predvsem naslednji dejavniki:

1. lega parcele,
2. velikost, namembnost in zmogljivost objekta,
3. orientacija prostorov in tlorisna zasnova objekta,
4. orientacija zemljišča, konfiguracija terena,
5. lega in odmiki sosednjih stavb,
6. odmik od ceste, gradbene linije in posestnih mej,
7. ureditev komunalnih naprav in priključkov,
8. ureditev dostopov, parkirnih mest in utrjenih površin ob objektih ter
9. ureditev ograj oziroma funkcionalnega zelenja.

Znotraj območja sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je dopustna nova gradnja, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov ter odstranitev.

2.1.8 Načrt parcelacije

Gradbene parcele na območju podrobnega načrta so prikazane na listu št. 08 – »Načrt parcelacije«, kartografski del, ki je sestavni del tega podrobnega načrta. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere. Na jugovzhodnem delu območja obdelave se izvede nova parcelacija - zemljiški parceli št. 7 in 8. Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafičnim delom OPPN - kartografski list št. 08 – »Načrt parcelacije«. Parcelacija ne

vpliva na prometno ureditev območja OPPN. Gospodarska javna infrastruktura se prilagodi novi prostorski rešitvi.

2.1.9 Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

OPPN se lahko izvaja v več etapah (tudi stavbe), ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno, energetske in infrastrukturno ureditvijo, priključki ter zunanji ureditvami. Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem projektiranju ali podrobnejšemu proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije oziroma nosilci urejanja prostora. V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno z zahtevami tehnologije ali potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji. Znotraj posameznih območij (označeno na kartografskih listih s številkami 1-19), je dopustno preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše glede na tehnologijo ali potrebe investitorjev, v kolikor te spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

Za vse kar ni opredeljeno v tem OPPN je potrebno upoštevati določila iz hierarhično višjih aktov.

Odstopanja pri načrtovanju objektov:

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v kartografskih prilogah:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.

Natančno se tlorisi objektov določijo v projektni dokumentaciji. Znotraj območji določenih z maksimalnimi horizontalnimi gabariti, so lahko tlorisi objektov tudi manjši ali drugačne oblike od zarisane z gradbenimi mejami ali glede na tehnologijo ali potreb investitorjev je lahko postavljenih več objektov. Pri velikosti objektov toleranc v + ni. Objekti so lahko manjši.

Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov, kot povišanje objektov, je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice, kombinacije različnih sistemov, antene, strelovodi in podobno). Dopustna je gradnja objektov, ki so nižjih od predvidenih višinskih gabaritov.

Pri gradnji je potrebno upoštevati standardne višine posameznih objektov glede na zahtevano dejavnost in potrebne tehnološke višine etaž. Višinska regulacija terena (odkopavanje in nasipavanje zemeljskih mas): odstopanja so lahko do +/- 0,50 m.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

Na podlagi projektna dokumentacije so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, racionalnejša raba

prostora ali bolj ekonomična investicijska vlaganja, v kolikor te ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljena pisne privolitve vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora (soglasodajalcev). Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije podrobnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja.

2.1.10 Obveznosti investitorjev in izvajalcev v času gradnje

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor. Vsi ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje in projektnimi pogoji, ki so jih podali pristojni nosilci urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

3 SEZNAM UPOŠTEVANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV, STROKOVNIH PODLAG IN DRUGE DOKUMENTACIJE

3.1 Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov

- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15),*
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/13, 47/18).*

3.2 Seznam druge upoštewane dokumentacije

- *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22),*
- *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmerjanje komunalnega prispevka za območje »OPPn poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuju« (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/15),*
- *Elaborat programa opremljanja za OPN Občine Videm (Zavita, svetovanje, d.o.o., 22. 01. 2021),*
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm - neuradno prečiščeno besedilo (2) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18).*
- *Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (Občina Videm, februar 2023 – junij 2023).*

4 PODATKI O POVRŠINAH PARCEL IN STAVB

4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18), ki v 16. členu odloka, govori o načrtu parcelacije. Podatki o načrtu parcelacije so navedeni tudi v poglavju 2.1.8 Načrt parcelacije.*

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji cest, zbirnemu centru in čistilni napravi.

Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju

Oznaka parcele	Površina območja (m ²)
1	3.055,00
2	3.319,00
3	2.107,00
4	2.167,00
5	2.200,00
6	5.351,00
7	4.051,00
8	4.115,00
9	2.538,00
11	5.439,00
12	4.355,00
13	2.989,00
14	1.336,00
15	1.439,00
16	1.569,00
17	1.513,00
18	1.466,00
19	1.239,00
P	415,00
T	374,00
Skupaj	51.037,00

4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18), ki v 13. členu odloka, govori gabaritih objektov. Podatki o gabaritih objektov so navedeni tudi v poglavju 2.1.5 Gabariti objektov.*

V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo.

Preglednica 2: Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO

Oznaka parcele	Oznaka objekta	Maksimalni horizontalni gabariti	Etažnost	Število etaž	Tlorisna površina	Bruto tlorisna površina objektov
1	Industrijsko poslovno skladiščna stavba (oznaka objekta 1)	25 m x 48 m	P+3N	4	1.200,00	4.800,00
2	Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore ter gostinsko dejavnost (oznaka objekta 2 a)	48 m x 25 m	P+3N	4	1.200,00	4.800,00
3, 4, 5	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovne prostore (oznaka objekta 3)	35 m x 66 m	P+3N	4	2.310,00	9.240,00
6	Objekt za proizvodnjo, obdelavo lesa ter poslovne prostore (oznaka objekta 6)	25 m x 66 m	P+3N	4	1.650,00	6.600,00
7	Objekt za proizvodnjo, skladiščenje ter poslovne prostore (oznaka objekta 7)	22 m x 65 m	P+3N	4	1.430,00	5.720,00
8	Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 8)	2 m x 65 m	P+3N	4	1.430,00	5.720,00
9	Mehanična delavnica in trgovina, objekt za obrtno dejavnost, proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 9)	20 m x 42 m	P+3N	4	840,00	3.360,00
11	Objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 a)	5 m x 20 m + 15 m x 20 m	P+3N	4	1.000,00	4.000,00
	Objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 b)	15 m x 30 m	P+3N	4	450,00	1.800,00

Elaborat programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1
območje poslovno-logistične cone Videm

	Objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori, tudi kot montažna nadstrešnica nad utrjenim platojem (oznaka objekta 11 c)	24 m x 42,50 m + 10 m x 14 m	P+3N	4	1.165,42	4.661,68
12	Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 a)	32 m x 50 m	P+3N	4	1.600,00	6.400,00
	Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 b)	38 m x 12 m	P+3N	4	456,00	1.824,00
13	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 a)	15 m x 45 m	P+3N	4	675,00	2.700,00
	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 b)	16 m x 13 m	P+3N	4	208,00	832,00
14	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 14)	25 m x 18 m	P+3N	4	450,00	1.800,00
15	Šotor (oznaka objekta 15)	15 m x 27 m	P+3N	4	405,00	1.620,00
16	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni in gostinski prostori z možnostjo kratkotrajne nastanitve (oznaka objekta 16)	20 m x 15 m	P+3N	4	300,00	1.200,00
17	Avtoservisna (mehanična) delavnica s poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 17)	25 m x 20 m	P+3N	4	500,00	2.000,00
18	Objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18)	30 m x 16 m	P+3N	4	480,00	1.920,00
19	Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 19)	18 m x 23 m	P+3N	4	414,00	1.656,00
P	Plinska postaja (oznaka objekta P)		P	1	15,46	15,46
T	Trafo postaja (oznaka objekta T)		P	1	21,16	21,16
Skupaj						72.690,30

5 OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

5.1 Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis obstoječe komunalne opreme, ki izhaja iz Elaborata programa opremljanja za OPN Občine Videm (Zavita, svetovanje, d.o.o., 22. 01. 2021).

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega območja OPPN, je na območju zgrajena vsa potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi nove komunalne opreme so priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju OPPN.

Občina Videm ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za obstoječo opremo na območju OPPN so že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22)* in *Elaboratom programa opremljanja za OPN Občine Videm (Zavita, svetovanje, d.o.o., 22. 01. 2021)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- ceste (oznaka oskrbnega območja OSO_C),
- vodovod (oznaka oskrbnega območja OSO_V),
- javne površine (oznaka oskrbnega območja OSO_JP).

5.2 Opis nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis nove komunalne opreme, ki je povzet po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm - neuradno prečiščeno besedilo (2) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18).

5.2.1 Cestno omrežje

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so protiprašno utrjene. Na cestnem omrežju je potrebno izvesti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z veljavnimi predpisi.

Glavni dostopi do objektov, površine za pešce, parkirni prostori ter druge površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Glavna prometnica, ki poteka po sredini območja se v podrejenem položaju priključuje na občinsko cesto št. 328241, vse ostale ceste znotraj območja se na glavno prometnico priključujejo v podrejenem položaju. Motorni promet je urejen dvosmerno. Prečni prerez razširjenih novo nastalih dveh ulic je:

- 6,00 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski promet in peš promet,

- 1,00 m širok zeleni pas za infrastrukturo na vsaki strani ulice.

Kolesarski promet poteka po vozišču. Peš promet poteka po vozišču novonastalih ulic. Za predvidene objekte so površine za parkiranje urejene na gradbeni parceli pripadajočega objekta.

Cestni priključki na občinsko cesto št. 328241 so pod kotom 90 stopinj na os ceste ter v minimalni predpisani širini. Investitor mora v celoti upoštevati Uredbo o državnem prostorskem načrtu za avtocesto na odseku Draženci – mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS št. 75/2010) ob priključku na lokalno cesto in prečkanju ostale infrastrukture na lokalni cesti, saj je lokalna cesta sestavni del državnega prostorskega načrta.

Na območju sprememb in dopolnitev OPPN je od upravljavca cest (občine Videm) potrebno pridobiti soglasje za vsa dela in posege na cestah. V kolikor se priključki uvozov – izvozov na parcelah ne spreminjajo, soglasje ni potrebno.

Ločena kanalizacija za odvajanje padavinskih vod je izvedena za odvajanje zbranih meteorolnih vod na javnih skupnih površinah. Predvidena je odvodnja padavinske vode iz dostopnih cest preko cestnih požiralnikov z navezavo na jaške padavinske kanalizacije. Kanalizacijske cevi so od profila 200mm do profila 400mm predvidene v PVC izvedbi, vodotesni. Kanalizacijski jaški so predvideni v PE izvedbi profilov DN800 in DN1000. Padavinsko kanalizacijo dostopnih cest je speljati preko vsedalnika in koalescentnega lovilca olj v ponikovalno polje na južni strani območja OPPN.

Pri ureditvi padavinske kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje:

1. Vse padavinske vode strešnih površin objektov je potrebno prioriteto ponikati na lastnikovi parceli, pred tem jih je potrebno ustrezno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih peskolovilcih;
2. Vse padavinske vode utrjenih zunanjih površin posameznih parcel je potrebno prioriteto ponikati na lastni parceli, pred tem jih je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih olj.

Obvezno je upoštevanje določil Odloka o gospodarskih javnih službah občine Videm (Uradni list RS št. 38/01), Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju občine (Uradne objave občine Videm, št. 1/april 2001) in Sklepa o izvajanju dejavnosti odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih voda, kot obvezne javne službe na območju občin Videm (Uradni list RS št. 38/01 dne 18.05.2001).

Ulična razsvetljava je urejena skladno z veljavno zakonodajo, tehničnimi predpisi in normativi. Dopustno je tudi izvesti javno razsvetljava z vertikalnimi solarnimi paneli. V območju plana naj se za razsvetljava območja uporabijo sijalke, ki sevajo čim nižji delež UV svetlobe in taka konstrukcija svetil, ki omogoča osvetljevanje talne površine, ne osvetljuje pa neba in širše okolice.

Grafični prikaz ureditve cestnega omrežja, odvodnjavanja in javne razsvetljave je prikazan v kartografski prilogi 4a.

5.2.2 Fekalna kanalizacija

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod je usklajena z veljavno zakonodajo, tehničnimi predpisi in normativi. Kanalizacijski sistem je v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode so priključene na javni komunikacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. V območju poslovno - logistične cone je izveden ločen sistem za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

V skladu z veljavnimi predpisi si bodo morali investitorji za gradnjo na obravnavanem območju, od ustreznega organa - DRSV Sektor območja Drave, pridobiti vodno soglasje. Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti izdelana v skladu z veljavnimi predpisi. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

V javno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Prikluček se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. V sistem javne kanalizacije ni dovoljeno odvajati morebitnih industrijskih odpadnih vod, ki bi nastajale na območju poslovno – logistične cone.

Gravitacijskega priključka komunalnih odpadnih vod se na javno kanalizacijo ne sme izvesti iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena. V kleti se izvede interno črpališče, ki odplake prečrpa v kanalizacijski priključek. Na cevovodu črpališča mora biti vgrajen element, ki preprečuje vdor odplak iz priključka v črpališče. V primeru izvedbe garaž v kletnih prostorih odpadne vode ni možno odvesti v javno padavinsko kanalizacijo.

Ob izgradnji objektov se ne sme poškodovati javno kanalizacijsko omrežje in obstoječe kanalizacijske priključke. Glede na izvedeno kapaciteto ČN odpadnih vod poslovno – logistične cone, se za vsak objekt posebej z upravljavcem omrežja in občino Videm dogovori dopustne obremenitve in količine komunalnih odpadnih vod, ki se lahko navežejo na javni del kanalizacije zaključen s ČN za potrebe poslovno – logistične cone.

Kanalizacijske cevi so v PVC izvedbi, profila 200 temenske togosti SN 8. Položene so v padcu 0,5% - 5,0%. Kanalizacijski jaški so predvideni v PE profilov DN80 in DN100 v vodotesni izvedbi. Kanalizacija odpadnih komunalnih odplak se preko prečrpališča navezuje na tipsko čistilno napravo kapacitete 180PE – 200PE. Iztok očiščene vode iz čistilne naprave je speljan v kanalizacijo, ki bo speljana do vodotoka Dravinja.

Grafični prikaz ureditve omrežja fekalne kanalizacije je prikazan v kartografski prilogi 4b.

5.2.3 Vodovodno omrežje

Zazidava se priključuje na ptujski vodovodni sistem. V območju poslovno – logistične cone je že zgrajeno vodovodno omrežje. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Videm (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/2010) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu v Občini Videm pri Ptujju (Ur. list RS 48/2005). Omrežje vodovoda se priključuje na obstoječi vodovodni cevovod AC DN 150 mm v Pobrežju. Za priključek na ptujsko vodovodno omrežje izven zazidalnega področja bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo. Za projektno dokumentacijo je potrebno pridobiti projektne pogoje, izdelati geodetski posnetek terena in ustanoviti stvarno služnost za zemljišča po katerih bo cevovod potekal. V aktualnem zazidalnem področju

je izdelana hidravlična krožna zanka iz katere so predvideni hišni priključki za potrebe sanitarno pitne in požarne vode posameznih objektov. V ostalem je vodovodno omrežje zasnovano tako, da bo znotraj zazidave mogoče krožno napajanje. Postavitev nadzemnih hidrantov na hidravlični zanki mora biti skladna z veljavnimi predpisi in zahtevami pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Če bodo zasnove požarne varnosti ali študije požarne varnosti posameznih objektov predvidevale interna hidrantna omrežja bodo priključene na predvideno javno vodovodno omrežje. Material za izvedbo krožne zanke je duktil K9. V okviru komunalne opreme se vodovodni cevovodi zaključijo na oziroma pred parcelami bodočih objektov. Cevovodi hišnih priključkov objektov se dimenzionirajo tako, da zagotavljajo vodo za sanitarno pitne in požarne zahteve notranjega hidrantnega omrežja. Zaporni elementi omrežja in nadzemni hidranti se vgradijo, če to prostor omogoča, na bodočih javnih površinah. Na trasi novega cevovoda bo izvedena vgradnja devet nadzemnih hidrantov. Hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete.

Grafični prikaz ureditve vodovodnega omrežja je prikazan v kartografski prilogi 4c.

5.2.4 Plinovodno omrežje

Obravnavano zazidalno območje se oskrbuje z UNP kot osnovnim energentom za ogrevalno prezračevalne sisteme. Za oskrbo z UNP lahko investitor sklene pogodbo o najemu z dobaviteljem, ki uredi deponijo in primarne razvode. Glede na oceno toplotnih potreb, ki znašajo ca 800 do 1000 kW v zazidalnem območju bo potrebno predvideti depo z odvzemom tekoče faze in indirektno izparilno postajo kapacitete ca 80 do 120 kg. Cevno omrežje je dimenzionirati tako, da bo zadostilo potrebam tudi, če se preide na zemeljski plin.

5.2.5 Elektroenergetsko omrežje

Nizko napetostni razvod:

Za napajanje se predvidi TP 1x 800 kVA (lokacija je predvidena na situaciji). Priključno točko 20 kV voda se izvede na elektrovodu, ki poteka od Suhe veje proti Tržcu. NN razvod na lokaciji poslovno logistične cone bo potekal v kabelskih jaških, ob prehodih pod asfaltnimi površinami se kabli položijo v zaščitno PVC cev. Priključna merilna omara se predvidi na robu parcele za posamezen objekt (neoviran dostop distributerja).

5.2.6 Komunikacijsko omrežje

Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo kabelsko komunikacijsko omrežje pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se:

- Tehnično rešitev novogradnje zasnuje v skladu z ustreznimi usmeritvami ter terenskim danostmi. Priključna točka na omrežje, ki poteka iz Ptuja proti Vidmu, bo na Pobrežju.
- Zgraditi se mora nova TK kanalizacija ustrezne kapacitete, pri čemer se na glavnih trasah zgradi kabelska kanalizacija s PVC cevmi 2 x Ø110 mm. Cevi se zaključijo v kabelskih jaških. Od kabelskih jaškov do posameznih poslovnih stavb pa se zgradi kanalizacija iz ene PVC cevi, katerih presek naj bo Ø 110, ali pa PEHD cevi s presekom cevi Ø 50 mm.
- Predvidi se izgradnja kabelskih jaškov minimalno 1,2 m x 1,2 m x 1,2 m. Trasa kanalizacije in kablov mora potekati v cestnem svetu in se prilagaja glede na ostale kable in komunalne inštalacije. Pri sami izgradnji moramo upoštevati tehnične predpise glede izgradnje z ostalimi komunalnimi inštalacijami in kabli.

- Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve, možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

Obstoječe TK omrežje, ki ga dovodna cesta v poslovno cono prečka, je potrebno glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Brezžično komunikacijsko omrežje:

Na območju podrobnega načrta se dovoljuje gradnja gradbeno inženirskih objektov skladno s klasifikacijo vrst objektov CC-SI 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

KKS omrežje:

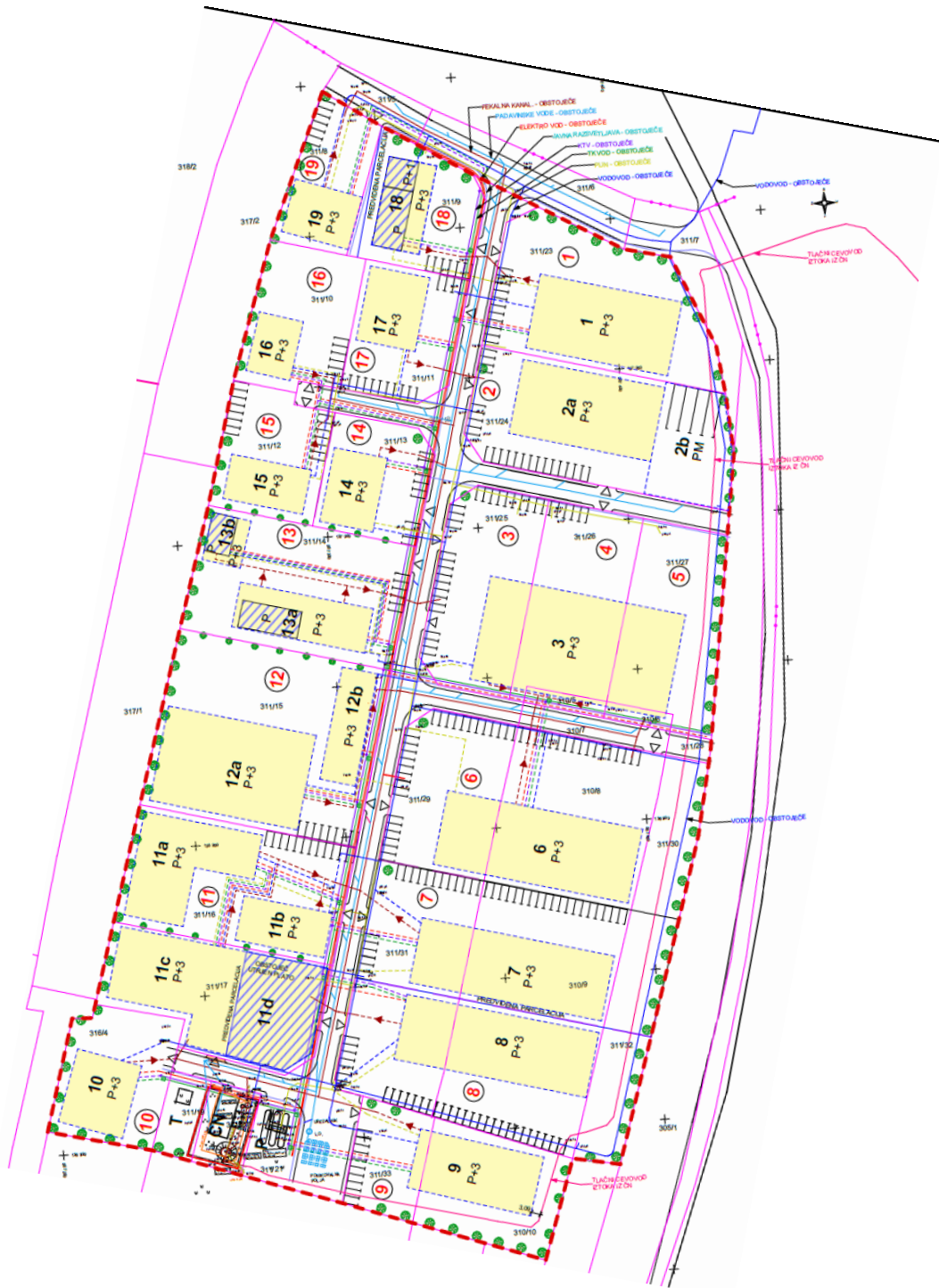
KKS kanalizacija se priključi na predvideno kanalizacijo, ki bo potekala v Občini Videm: Pobrežje - PLC Videm.

Za priklop na obstoječi optični kabel je potrebno predvideti dograditev cevne kanalizacije z dodatnim jaškom. Za priklop objektov predvideti položitev cevi alkatem fi 32 mm od obstoječih kabelskih jaškov do objektov. Pred pričetkom gradbenih del je obvezna zakoličba trase kabla KKS. Zakoličbo trase kabla izvede Telemach d.o.o., najmanj 30 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na Telemach d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec

Investitor je v območju gradbenih posegov, kjer je položen kabel KKS, dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemach d.o.o. Morebitno premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. izvrši Telemach d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec.

Od morebitni prestavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi (tudi predvidenimi novimi) izvedeno tako, da je kot križanja 90 stopinj oz. ne manj kot 45 stopinj. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter uskladitvijo tehničnih rešitev. V bližini KKS vodov je dovoljen le ročni izkop z obveznim pregledom stanja KKS vodov pred zasutjem. Ogled opravi nadzorni organ Telemach d.o.o.

Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj sporočiti na Telemach d.o.o. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ Telemacha d.o.o. predpiše dodatne zaščitne ukrepe. Vse morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov in drugih naprav med gradnjo bremenijo investitorja oz. izvajalca.



Slika 3: Situacija komunalne infrastrukture (Grafične priloge OPPN - list 06)

6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1 Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

Za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme se določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti POSZ finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti POSZ.

Če je na območju opremljanja predvideno etapno izvajanje opremljanja, se potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja določijo za vsako posamezno etapo opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave EPO in POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija za novo komunalno opremo),
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme) in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.).

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacije za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave EPO in POSZ, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Stroški pridobivanja zemljišč so:

- stroški odkupa nepremičnin in
- stroški odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice, ki jo je treba izvesti zaradi gradnje nove komunalne opreme.

Stroški pridobivanja zemljišč se določijo glede na razpoložljive podatke v času izdelave EPO in POSZ ob upoštevanju naslednjega zaporedja:

- na podlagi dejanskih stroškov odkupa nepremičnin, razvidnih iz kupoprodajnih ali menjalnih pogodb, oziroma dejanskih stroškov odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice,
- na podlagi ocene cenilcev nepremičnin,
- ob upoštevanju posplošene tržne vrednosti nepremičnin iz uradnih evidenc.

6.1.1 Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo

Osnovo za stroške izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški izdelave EPO in POSZ izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti) izdelave POSZ v letu 2011, ter prenove v letu 2015 in 2023. Vrednosti stroškov izdelave OPPN in projektne dokumentacije (DGD) pa so bile določene že v veljavnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuju« (Zavita, svetovanje, d.o.o., april 2015). Na podlagi navedenega so v elaborat vključeni stroški izdelave programa opremljanja za novo komunalno opremo, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo

I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. PROGRAM OPREMLJANJA				
1. program opremljanja v letu 2011	kos	1	3.995,00	3.995,00
2. prenova programa opremljanja v letu 2015	kos	1	3.327,55	3.327,55
3. prenova elaborata programa opremljanja v letu 2023	kos	1	5.995,08	5.995,08
SKUPAJ				13.317,63
B. DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
1. programsko strateški dokumenti	kos	/	/	/
2. prostorsko izvedbeni akti (OPPN)	kos	1	30.000,00	30.000,00
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
5. informacijski sistem	kos	/	/	/
6. investicijska dokumentacija IP	kos	/	/	/
7. projektna dokumentacija (DGD)	kos	1	63.753,53	63.753,53
8. nadzor nad izvajanjem del	kos	/	/	/
9. informiranje in komuniciranje	kos	/	/	/
10. program izvajanja del	kos	/	/	/
11. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
12. ostalo	kos	/	/	/
SKUPAJ				93.753,53
SKUPAJ IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				107.071,16

6.1.2 Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

Osnovo za stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Po podatkih naročnika ni predvidenih stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 4: Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJE V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	kos	/	/	/
2. okoljske, naravovarstvene, arheološke	kos	/	/	/

3. meteorološke	kos	/	/	/
4. hidrološke, vodnogospodarske	kos	/	/	/
5. energetske, komunalne, prometne	kos	/	/	/
6. študija osončenosti	kos	/	/	/
7. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO				0,00

6.1.3 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Vrednosti stroškov pridobivanja zemljišč so bile določene že v veljavnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuj« (Zavita, svetovanje, d.o.o., april 2015) in sicer na podlagi dejasnih stroškov. Na podlagi navedenega so v EPO in POSZ vključeni stroški povezani z pridobivanjem zemljišč, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč

III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča	m ²	8.679,39	15,69	136.179,63
2. služnosti	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str.	/	/	/	0,00
SKUPAJ				136.179,63
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	/	/	/	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
1. predhodni stroški	/	/	/	0,00
2. drugo za pridobivanje zemljišč	/	/	/	0,00
3. delilni načrti	/	/	/	0,00
4. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				136.179,63

6.1.4 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Osnovo za vrednotenje stroškov gradnje nove komunalne opreme predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Vrednosti stroškov izgradnje nove komunalne opreme, so bile določene na podlagi stroškov, ki jih ima občina z izgradnjo nove komunalne opreme v svojih računovodskih evidencah. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje nove komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Stroški gradnje nove komunalne opreme

IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE				
1. Izgradnja cestnega omrežja	m ²	5.617,82	69,89	392.648,95
2. Odvodnjavanje (meteorna kanalizacija)	m ¹	789,04	135,78	107.134,47
3. Javna cestna razsvetljava - kabelska kanalizacija	m ¹	772,30	53,71	41.476,71
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE				541.260,12
B. FEKALNA KANALIZACIJA				
1. Izgradnja fekalne kanalizacije (tlačni vod od OC do kanalizacije Pobrežje)	m ¹	1.304,00	68,23	88.966,84
2. Izgradnja fekalne kanalizacije (gravitacijski vod po OC)	m ¹	773,00	91,70	70.880,44
3. Izgradnja čistilne naprave	kos	1,00	111.760,01	111.760,01
SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA				271.607,29
C. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Izgradnja vodovodnega omrežja do obrtne cone	m ¹	1.290,00	31,07	40.074,24
2. Izgradnja vodovodnega omrežja v obrtni coni	m ¹	1.210,00	62,00	75.015,70
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE				115.089,94
SKUPAJ VSA NOVA KOMUNALNA OPREMA				927.957,35

6.1.5 Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

Osnovo za vrednotenje drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Vrednosti drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja so bile določene že v veljavnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuj« (Zavita, svetovanje, d.o.o., april 2015). Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	/	/	/
2. ureditev meje oboda območja	kos	/	/	/
3. parcelacije	kos	/	/	/
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	/	/	/
5. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
B. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	m ²	/	/	/

2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	/	/	/
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	/	/	/
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	52.000,00	4,10	213.276,00
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	/	/	/
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	kos	/	/	/
6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ²	/	/	/
7. arheološka izkopavanja		/	/	/
8. drugi stroški (kreditni, itd.)	kos	/	/	/
9. organizacija izvedbe del		/	/	/
10. predela in ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela)	/	/	/	/
SKUPAJ				213.276,00
SKUPAJ DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME				213.276,00

6.2 Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

6.2.1 Obračunska območja

Zakon o urejanju prostora (ZUreP3) in Uredba določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za OPPN za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18)*.

Glede na zgoraj podana izhodišča so bila določena naslednja obračunska območja:

- obračunska območja stroškov gradnje nove komunalne opreme:
 - obračunsko območje cest (OBO_C), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
 - obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO_K), določeno na podlagi poteka predvidene fekalne kanalizacije in
 - obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18)*. V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. Podrobnejša določitev predvidenih parcel, ki se je upoštevala v tem EPO so

prikazane v poglavju »4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb«. V spodnji preglednici so prikazane skupne površine parcel na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju

Obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	51.037,00
OBO_K	50.248,00
OBO_V	50.248,00

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18)*. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. V poglavju »4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb« je podrobneje prikazana določitev bruto tlorisnih površin za posamezni objekt. V spodnji preglednici so prikazane skupne bruto tlorisne površine objektov na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 9: Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje	Bruto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	72.690,30
OBO_K	72.653,68
OBO_V	72.653,68

6.2.2 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitev nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

Ker so stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo in drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, opredeljeni za vso javno infrastrukturo OPPN za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm in niso nova komunalna oprema, so bili (skladno s tolmačenjem Ministrstva za naravne vire in prostor) sorazmerno razdeljeni med novo komunalno opremo (cestno omrežje, fekalno kanalizacijo in vodovodno omrežje). Prikaz sorazmerne delitve je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški nove komunalne opreme

A. CESTNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	62.452,60
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	79.431,02
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	541.260,12
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	124.399,89
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA CESTNEGA OMREŽJA	807.543,64

B. FEKALNA KANALIZACIJA	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	31.339,06
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	39.858,92
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	271.607,29
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	62.424,55
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA OMREŽJA FEKALNE KANALIZACIJE	405.229,81
C. VODOVODNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	13.279,50
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	16.889,68
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	115.089,94
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	26.451,56
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA VODOVODNEGA OMREŽJA	171.710,69

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo nove komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
<i>Cestno omrežje</i>	807.543,64
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	405.229,81
<i>Vodovodno omrežje</i>	171.710,69
SKUPAJ	1.384.484,14

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe*, ki določa, da se obračunski stroški nove komunalne opreme določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in finančna sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in sredstev, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna	114.282,60
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	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja	0,00

sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka	0,00
druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (ostali stroški)	0,00
nepovratna sredstva Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture	568.445,65
SKUPAJ	682.728,25

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračunajo na naslednji način:

$$OSN_{(ij)} = SSN_{(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $OSN_{(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SSN_{(ij)}$: skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$: drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna, tako da se delež proračunskih sredstev med obračunskimi območji posamezne vrste nove komunalne opreme na območju cele občine ne razlikuje za več kot 25 odstotkov. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SSN_{(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz občinskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na obravnavanem območju.

Preglednica 13: Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	1.384.484,14
<i>Cestno omrežje</i>	<i>807.543,64</i>
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>405.229,81</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>171.710,69</i>
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	682.728,25
<i>Cestno omrežje</i>	<i>398.222,59</i>
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>199.830,27</i>

	<i>Vodovodno omrežje</i>	84.675,39
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA		701.755,89
	<i>Cestno omrežje</i>	409.321,05
	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	205.399,54
	<i>Vodovodno omrežje</i>	87.035,30

6.2.3 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izvede na naslednji način:

$$CpN_{(ij)} = OSN_{(ij)} / \sum AGP_{(j)} \text{ in } CtN_{(ij)} = OSN_{(ij)} / \sum AOBJEKT$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OSN_{(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AGP_{(j)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AOBJEKT_{(j)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme s preračunom na mersko enoto parcel (CpN). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo nova komunalna oprema.

Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	51.037,00	409.321,05	8,02
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>OBO_K</i>	50.248,00	205.399,54	4,09
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	50.248,00	87.035,30	1,73
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			701.755,89	13,84

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme in preračunom na mersko enoto bruto tlorisnih površin (BTPO) (CtN).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Bruto tlorisna površina objekta [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	72.690,30	409.321,05	5,63
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>OBO_K</i>	72.653,68	205.399,54	2,83
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	72.653,68	87.035,30	1,20
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			701.755,89	9,66

6.2.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se pri izračunu akontacije komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum DpN ali DtN = 0,3, maksimum DpN ali DtN = 0,7 in DpN + DtN = 1.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem EPO in POSZ (DpN) : (DtN) = 0,3 : 0,7. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka na območju OPPN za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

7 ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki občinske uprave Občine Videm je bil definiran naslednji terminski načrt izvedbe opremljanja.

AKTIVNOST	2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Pridobivanje zemljišč	■	■	■	■																								
Priprava zemljišč		■	■	■																								
Projektna dokumentacija		■	■	■																								
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo		■	■	■																								
Javni razpis, oddaja del izvajalcu													■	■	■	■												
Začetka gradnje nove komunalne opreme													■	■	■	■												
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa													■	■	■	■												
Ceste, hodniki za pešce, odvajanje ter javna razsvetljava													■	■	■	■												
Fekalna kanalizacija po OC													■	■	■	■												
Vodovodno omrežje													■	■	■	■												
Tehnični pregled																■												
Uporabno dovoljenje																■												
Predaja komunalne opreme v upravljanje																■												
Odvodni kanal fekalne kanalizacije																■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Tehnični pregled																■												■
Uporabno dovoljenje																■												■
Predaja komunalne opreme v upravljanje																■												■

Začetek gradnje nove komunalne opreme je februar 2013, predaja komunalne opreme v upravljanje pa december 2016.

8 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 Izračun komunalnega prispevka

8.1.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz EPO in POSZ, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenj, ki so jih mnenjedajalci podali k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz EPO in POSZ.

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

$$KP_{\text{nova}(ij)} = (AGP \times CpN_{(ij)} \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN_{(ij)} \times DtN)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGP: površina gradbene parcele stavbe,
- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DtN: delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se za gradbeno inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{nova}(ij)} = AGIO \times CtN_{(ij)} \times DtN$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta,

- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DtN : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova(ij)}$$

pri čemer je:

- KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

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

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

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo izdano ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi.

Akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme se izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{akontacija(ij)} = AUZZ \times CpN_{(ij)} \times DpN$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{akontacija(ij)}$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $AUZZ$: površina urejenega zazidljivega zemljišča,
- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DpN : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz prejšnjega odstavka po enačbi:

$$KP_{akontacija} = \sum KP_{akontacija(ij)},$$

pri čemer je:

- $KP_{akontacija}$ znesek akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- $KP_{akontacija(ij)}$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

Če je za urejeno zazidljivo zemljišče odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, se komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, ki se odmerja zavezancu zaradi graditve na tem zemljišču, izračuna na naslednji način:

- če je površina urejenega zazidljivega zemljišča večja od površine gradbene parcele stavbe ($AUZZ - AGP \geq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KPnova(ij) = ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN$$

pri čemer se poravnana akontacija za preostalo površino urejenega zazidljivega zemljišča upošteva pri drugih odmerah komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na tistih gradbenih parcelah, ki so nastale na urejenem zazidljivem zemljišču,

- če je površina urejenega zazidljivega zemljišča manjša od površine gradbene parcele stavbe ($AUZZ - AGP \leq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KPnova(ij) = ((AGP - \sum AUZZGP) \times CpN(ij) \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN)$$

pri čemer $\sum AUZZGP$ pomeni vsoto površin vseh urejenih zazidljivih zemljišč ali njihovih delov, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe in za katere je akontacija komunalnega prispevka že poravnana.

8.1.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

Če se nova komunalna oprema iz EPO in POSZ, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KPnova(i) - KPobstoječa(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0,
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KPnova(i) - KPobstoječa(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KPobstoječa(i) - KPnova(i)$.

Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v EPO in POSZ, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka.

8.2 Posebna določila

8.2.1 Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmeri po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča v območju opremljanja, ki je opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, če je zgrajena ali predana v upravljanje vsa komunalna oprema v obračunskih območjih, kjer leži urejeno zazidljivo zemljišče. Akontacija komunalnega prispevka se lahko odmeri tudi, če urejeno zazidljivo zemljišče še ni vpisano v evidenco stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

Akontacija komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

Plačana akontacija komunalnega prispevka iz prvega odstavka se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje.

Vlada podrobneje predpiše način izračuna akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in način upoštevanja plačane akontacije iz prejšnjega odstavka.

8.2.2 Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta

Komunalni prispevek zaradi priključitve obstoječega objekta se odmeri na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme, na katero do tedaj še ni bil priključen, in pri kateri ne gre za izboljšanje opremljenosti zemljišča.

Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o bruto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od bruto tlorisne površine objekta navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva površina objekta iz elaborata za vpis v uradno evidenco, če je vložena popolna vloga za vpis spremembe v uradno evidenco.

Če je v uradni evidenci naveden podatek o neto tlorisni površini stavbe, se uporabi četrti odstavek 234. člena ZUreP-3.

Občina pozove zavezanca, naj ji predloži podatke iz drugega ali tretjega odstavka, če ti niso razvidni iz uradne evidence.

8.2.3 Obročno odplačevanje komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše možnost obročnega plačevanja komunalnega prispevka v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi:

- izboljšanja opremljenosti zemljišča,
- akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

V primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Občina glede na vrednost odmerjenega komunalnega prispevka predpiše število zaporednih obrokov oziroma najdaljšo dobo odplačevanja in najmanjšo višino posameznega obroka ter pogoje za odobritev obročnega odplačevanja.

Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti je lahko najdaljša doba odplačevanja 36 mesecev, pri čemer je najmanjši znesek obroka 50 eurov.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina za socialno šibkejše občane predpiše tudi daljšo dobo odplačevanja in nižji najmanjši znesek obroka.

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lahko najdaljša doba odplačevanja 24 mesecev, pri čemer je lahko najmanjši znesek obroka 200 eurov.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora v primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka, to finančno zavarovati, in sicer:

- z zastavo premoženja,
- zavarovanjem pri zavarovalnici,
- bančno garancijo ali
- poroštvom.

Ne glede na prejšnji odstavek finančno zavarovanje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni potrebno, če znesek, za katerega je odobreno obročno odplačevanje, ne presega 3.500 eurov.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka vloži vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najpozneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka.

Če zavezanec zamudi s plačilom treh zaporednih obrokov in po opozorilu občine v 30 dneh ne poravnava svojih zapadlih obveznosti, zapadejo v takojšnje plačilo tudi vsi preostali neporavnani obroki komunalnega prispevka, razen če se zavezanec in občina ne dogovorita drugače.

Če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti. Če občina ne predpiše načina obrestovanja, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri.

8.2.4 Pogodba o priključitvi

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina se s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, in o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč. V pogodbi o priključitvi se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

S sklenjeno pogodbo o priključitvi iz prejšnjega odstavka investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

8.2.5 Zakonske oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta ne plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali drugi lokaciji.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina.

Če je občina ali oseba iz prejšnjega odstavka investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta.

8.2.6 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko ob upoštevanju razvojnih dokumentov predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer:

- delno oprostitev do višine 50 odstotkov za posamezne vrste stanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno oprostitev do višine 50 odstotkov za prizidavo obstoječega objekta.

Občina lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu s tem zakonom štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

8.2.7 Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka

Če investitor plača komunalni prispevek za novo oziroma obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, ne prijavi pa začetka gradnje oziroma mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka. Poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka se investitorju ali njegovemu pravnemu nasledniku upoštevajo pri naslednji odmeri na predmetnem zemljišču ali v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo v kompleksnih območjih.

Poravnane obveznosti se upoštevajo največ 20 let od njihovega plačila. Občina pri odmeri komunalnega prispevka upošteva pretekle vlaganja ali že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na tem zemljišču.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je, v primeru uveljavljana preteklih vlaganj ali že poravnanih obveznosti, občini dolžen predložiti vsa zahtevana dokazila o odstranjenem objektu.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo.

Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije v primeru izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, se pri objektu, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar je ta zgrajen v nasprotju z njim, upošteva že poravnani komunalni prispevek ali plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

Za objekt, za katerega se šteje, da ima v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (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,

22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) uporabno dovoljenje, se šteje, da ima poravnan komunalni prispevek za komunalno opremo, na katero je objekt priključen, ali mu je omogočena njena uporaba.

8.2.8 Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek.

Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, občina uporabi le za gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

8.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna za industrijsko poslovno skladiščno stavbo (oznaka objekta 1)

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za industrijsko poslovno skladiščno stavbo (oznaka objekta 1). Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 4.800,00 m², površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 3.054,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	3.054,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.800,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,2	(Industrijske stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	7,32	EUR/m ²
- Ct(i)	34,79	EUR/m ²
- Psz Ceste	100	%
- Psz Kanalizacija	50	%
- Psz Vodovod	100	%
- Psz Javne površine	100	%
Komunalni prispevek	95.878,52	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 95.878,52 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	3.054,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.800,00	m ²
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(ij)	13,84	EUR/m ²
- Ct(ij)	9,66	EUR/m ²
Komunalni prispevek	45.137,81	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 45.137,81 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Ceste	42.232,26	26.264,72	15.967,54	42.232,26
Kanalizacija	15.494,33	13.256,06	2.238,27	15.494,33
Vodovod	36.992,97	5.617,03	31.375,94	36.992,97
Javne površine	1.158,96	0,00	1.158,96	1.158,96
SKUPAJ	95.878,52	43.497,55		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				95.878,52

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (ceste, vodovod in javne površine), se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo in pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 95.878,52 EUR.

Primer izračuna za objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18)

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za objekt mizarske delavnice s skladiščnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18). Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 1.920,00 m², površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 1.466,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	1.466,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.920,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,2	(Industrijske stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	7,32	EUR/m ²
- Ct(i)	34,79	EUR/m ²
- Psz Ceste	100	%
- Psz Kanalizacija	50	%
- Psz Vodovod	100	%
- Psz Javne površine	100	%
Komunalni prispevek	39.114,55	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 39.114,55 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	1.466,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.920,00	m ²
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-

Elaborat programa opremljanja OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1
območje poslovno-logistične cone Videm

- Cp(ij)	13,84	EUR/m ²
- Ct(ij)	9,66	EUR/m ²
Komunalni prispevek	19.069,87	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 19.069,87 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Ceste	17.232,62	11.093,92	6.138,70	17.232,62
Kanalizacija	6.329,10	5.602,30	726,79	6.329,10
Vodovod	15.079,47	2.373,65	12.705,82	15.079,47
Javne površine	473,36	0,00	473,36	473,36
SKUPAJ	39.114,55	19.766,77		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				39.114,55

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (ceste, vodovod in javne površine), se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo in pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 39.114,55 EUR.

9 OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)*.

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

Občina Videm ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju OPPN že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/21, 25/22) in Elaboratom programa opremljanja za OPN Občine Videm (Zavita, svetovanje, d.o.o., 22. 01. 2021)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- ceste (oznaka oskrbnega območja OSO_C),
- vodovod (oznaka oskrbnega območja OSO_V),
- javne površine (oznaka oskrbnega območja OSO_JP).

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne prometne in komunalne in energetske infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije,) oz. pogojih tržnih mehanizmov (telekomunikacije in plinovoda), zato v tem EPO in POSZ niso prikazani, saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka.

Po tem EPO in POSZ so skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o stroških izdelave EPO in POSZ, ki izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti) izdelave POSZ v letu 2011, ter prenove v letu 2015 in 2023,
- podatkov o stroških pridobivanja zemljišč za opremljanje, določenih v veljavnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuj« (Zavita, svetovanje, d.o.o., april 2015),
- podatkov o stroških izgradnje nove komunalne opreme, ki jih ima občina v svojih računovodskih evidencah in
- podatkov o drugih stroških nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja določenih v veljavnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN poslovno logistične cone P18-M1 Videm pri Ptuj« (Zavita, svetovanje, d.o.o., april 2015).

Ta EPO in POSZ se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih na območju OPPN za enoto urejanja prostora P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm.

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18)*, ki v 16. členu odloka, govori o načrtu parcelacije. Podatki o načrtu parcelacije so navedeni tudi v poglavju 2.1.8 Načrt parcelacije. V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji cest, zbirnemu centru in čistilni napravi.

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14, 47/18)*, ki v 13. členu odloka, govori gabaritih objektov. Podatki o gabaritih objektov so navedeni tudi v poglavju 2.1.5 Gabariti objektov. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo.

10 POGODA O OPREMLJANJU

Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini.

Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema iz tretje alineje šestega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

Občina po uradni dolžnosti ponovno odloči o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če investitor ne izpolni obveznosti po pogodbi o opremljanju in objekte kljub temu priključi na obstoječo komunalno opremo.

Če je v območju opremljanja več lastnikov, in posamezni lastniki zemljišč ne sodelujejo pri opremljanju stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, se jim odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v celoti, razen če na podlagi dogovora med investitorjem, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju, sodelujejo pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme in lahko to dokažejo.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine v skladu z 230. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ali če za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja predpis iz petega odstavka 231. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ter sredstva za opremljanje niso načrtovana v občinskem proračunu za tekoče in prihodnje leto.

Pogodba o opremljanju vsebuje:

- seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju;
- navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje, in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglašata občina;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru;
- pravice in dolžnosti občine;

- dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavarujeta predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju;
- dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavarujeta dobra izvedba del in odprava napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini;
- navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in bi lahko vplival na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Investitor preda občini komunalno opremo s primopredajnim zapisnikom. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Občina na podlagi finančne dokumentacije vpiše nabavno vrednost komunalne opreme v poslovne knjige v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo računovodske evidence.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje in so zanj urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na to občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajali posegi v prostor, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame tako komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa občine izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in pogodbo o opremljanju ter so zanj urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.