



OBČINA DOBREPOLJE
Videm 35
1312 VIDEM-DOBREPOLJE

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja

»ZN obrtna cona Predstruge v Občini Dobropolje«

Videm, februar 2024

Župan:
Janez Pavlin



VSEBINA

1	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	3
1.1	Podatki o naročniku.....	3
1.2	Podatki o izdelovalcu.....	3
1.3	Okrajšave in pojmi.....	4
1.4	Namen izdelave programa opremljanja.....	4
1.5	Opis območja programa opremljanja.....	5
1.6	Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja.....	7
2	NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE	8
3	PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA.....	10
3.1	Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb.....	10
3.2	Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb.....	11
4	OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	12
4.1	Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta.....	12
4.2	Nova (predvidena) komunalna oprema	12
4.2.1	Prometna infrastruktura.....	13
4.2.2	Vodovodno omrežje	13
4.2.3	Kanalizacijsko omrežje.....	13
4.2.4	Ravnanje z odpadki.....	14
4.2.5	Električno omrežje.....	14
4.2.6	Telekomunikacijsko omrežje	14
5	ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	15
6	DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	16
6.1	Obračunska območja programa opremljanja.....	16
6.2	Skupni stroški nove komunalne opreme	16
6.3	Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja.....	19
6.4	Obračunski stroški investicije	19
6.5	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	21
7	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....	22
8	MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN	23
8.1	Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) .	23
8.2	Izračun komunalnega prispevka	24
8.3	Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	25
8.4	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	25
9	PRILOGE	26



1 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik: Občina Dobropolje
Videm 35
1312 Videm - Dobropolje

Telefon: (01) 78 67 010
E-pošta: obcina@dobropolje.si

Matična številka: 5886252000
Identifikacijska številka: SI 57506396

Župan: Janez Pavlin

1.2 Podatki o izdelovalcu

Izdelovalec: TerraGIS d.o.o.
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

Telefon: (01) 25 60 990
E-pošta: info@terraxis.si

Matična številka: 1710630
Identifikacijska številka: SI 33570728

direktor: Igor Martinšek



1.3 Okrajšave in pojmi

»ZUreP-3« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP).

»Uredba« - 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).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov.

Komunalna oprema je obširneje definirana v 158. členu ZUreP-3, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti«.

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

1.4 Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Obrtna cona Predstruge v Občini Dobrepolje (v nadaljevanju program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se pripravi na podlagi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju.

Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalno opremo, opredeljeno s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.5 Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema območje Zazidalnega načrta obrtne cone Predstruge v Občini Dobropolje (Uradni list RS, št. 98/99, 31/00 in 110/09), ki je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobropolje opredeljena z oznakami PRS18. Gre za območje na severozahodnem delu Občine Dobropolje ob regionalni cesti R3-1368 Mlačevo – Rašica v neposredni bližini naselja Predstruge.

Slika 1: Občina Dobropolje s prikazom obravnavanega območja na DOF



Vir: portal eTerra, www.etera.si, februar 2024

Zemljišča, ki sestavljajo obravnavano območje se nahajajo ob regionalni cesti na katero se obravnavano območje tudi povezuje. Obravnavano območje meri cca 11,81 ha.

Območje cone je v času nastanka tega dokumenta še pretežno nepozidano oziroma v njej še ni predvidenih objektov.

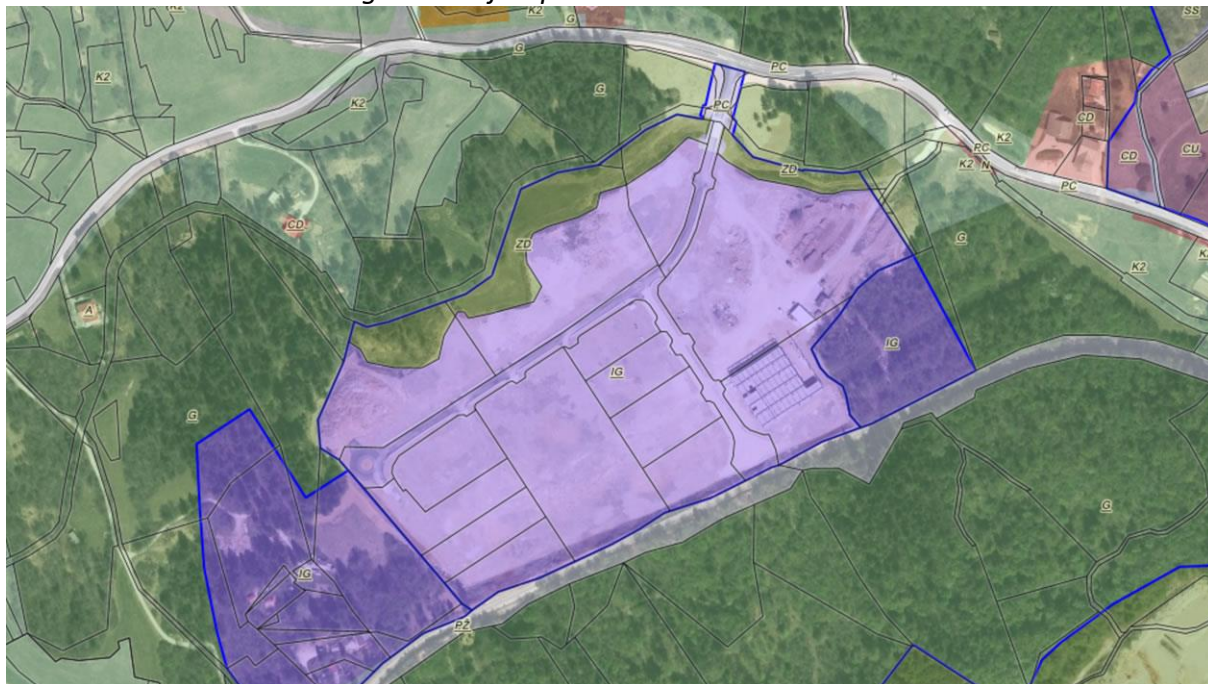
Slika 2: Prikaz obravnavanega območja Zazidalnega načrta Obrtne cone Predstruge v Občini Dobrepolje na DOF



Vir: portal eTerra, www.etera.si, februar 2024

Okrog območja se vzhodu in zahodu nahajata območji širitve obrtne cone, ki je predvidena enkrat v prihodnosti. Na severu in jugu pa območje meji na gozd oziroma druge urejene zelene površine.

Slika 3: Prikaz obravnavanega območja s prikazom namenske rabe na DOF



Vir: portal eTerra, www.etera.si, februar 2024

Uredba pravi, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. V ta namen so temu dokumentu dodani še podrobnejši grafični prikazi.



1.6 Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Načrtovana prostorska ureditev območja je opredeljena v Odloku o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta obrtne cone Predstruge v Občini Dobrepolje (Uradni list RS, št. 110/09), ki je hkrati tudi prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju.

Obravnavano območje cone je po namenski rabi prostora opredeljeno kot območje proizvodnih dejavnosti. Celotno območje leži znotraj enote urejanja prostora PRS18.

Trajna usmeritev za razvoj obravnavanega območja je oblikovanje zaokrožene obrtne cone, ki bo upoštevala obstoječo urbanistično, krajinsko in prometno-komunalno situacijo širšega in ožjega vplivnega območja ter omogočila njeno arhitekturno-programsko izgradnjo v smiselni povezavi z ureditvami v ožjem vplivnem območju. Zazidalno območje obrtne cone je namenjeno kompleksnemu razvoju različnih funkcij: od obrtno-industrijskih do poslovno-upravnih. Urbanistični koncept zagotavlja možnost postopne izgradnje tako, da dopušča postopno izgradnjo posameznih objektov, ki tvorijo v končni fazi zaključeno celoto in dajejo podobo urejenega in strnjene delo v obstoječem oziroma bodočem poselitvenem vzorcu.

V ureditvenem območju sprememb in dopolnitev ZN so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- zazidava z objekti za obrtne, proizvodne, trgovske in storitvene dejavnosti ipd.,
- postavitev manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- ureditve odprtih površin za skladiščenje,
- ureditve za parkiranje osebnih in tovornih motornih vozil ter drugih manipulacijskih površin,
- prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve ter
- zunanje ureditve.



2 NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi,
2. prostorski akti,
3. strateški dokumenti.
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP),
- 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),

Program opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o infrastrukturi zasnovi, kot je navedena v prostorskem aktu.

Prostorski akt

Program opremljanja kot svojo osnovo upošteva prostorsko ureditvene pogoje (PUP) za območje cone, kot so opredeljeni v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrepolje (Uradni list RS, št. 17/17) oziroma Odloku o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta obrtne cone Predstruge v Občini Dobrepolje (Uradni list RS, št. 110/09), ki je hkrati tudi prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju. V osnovi gre za obrtno cono, ki je kot taka tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Obravnavano območje cone je po namenski rabi prostora opredeljeno kot območje proizvodnih dejavnosti. Celotno območje leži znotraj enote urejanja prostora PRS18.



Razvojni programi

Občina Dobropolje ima cono uvrščeno v dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja. Za dokončanje infrastrukturnega opremljanja bo potrebno še dokončanje male čistilne naprave, ki je že uvrščena v občinski načrt razvojnih programov in posledično v občinski proračun.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem »Ocena vrednosti komunalne opreme OC Predstruge« (izdelovalec sodni cenilec Anton Rigler, gradb. inž.), pa tudi Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja – Obrtna cona Predstruge (izdelovalec Matrika Trebnje, november 2009), že sprejeti odloki, odločbe in sodbe, ki se vsebinsko navezujejo na območje.



3 PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Izračun obračunskih stroškov temelji na predvidenih novopozidanih površinah, saj so vsi objekti predvideni za priključitev na komunalno opremo. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

3.1 Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju je potrebno v programu opremljanja opredeliti površino gradbenih parcel v območju.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

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.

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), v tem primeru pa kot osnova služi ocena razpoložljivega prostora za pozidavo glede na določila prostorskega akta, pri čemer je enako osnovo privzel tudi že izdelan program opremljanja iz leta 2009.

Tabela 1: Prikaz površin po funkcionalnih enotah

Oznaka enote	Površina zemljišča, ki se komunalno opremlja
FCP1	11.494,56 m ²
FCP2	24.193,37 m ²
FCP3	34.828,59 m ²
Skupaj	70.516,52 m²

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere 70.516,52 m².



3.2 Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za bruto tlorisne površine obračunskega območja se šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, 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.

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta dopušča ogromno svobode pri izvedbi, na tem mestu pa kot osnovo privzemamo maksimalno možno pozidanost. Enako osnovo je imel tudi program opremljanja iz leta 2009, kar pomeni, da tega bistvenega podatka za kasnejši preračuna na enoto mere ne spreminjamo.

Tabela 2: Prikaz površin po funkcionalnih enotah

Oznaka enote	Maksimalna pozidanost območja (max. bruto tlorisna površina)
FCP1	9.655,43 m ²
FCP2	20.322,43 m ²
FCP3	29.256,01 m ²
Skupaj	59.233,87 m²

V fazi izvedbe bodo možna tudi velika odstopanja od navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.

Naveden seštevek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja (59.233,87 m²) predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto mere.



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

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

- prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljavo,
- kanalizacije za odvajanje padavinskih in odpadnih voda ter male čistilne naprave,
- vodovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja in
- telekomunikacijskega omrežja.

V tem programu opremljanja obravnavamo samo izgradnjo javne komunalne opreme. Znotraj območje je predvidena tudi ureditev električnega in telekomunikacijskega omrežja, kar pa ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za komunalno opremo, s katero bi Občina Dobropolje izvajala gospodarsko javno službo. Iz tega razloga ti dve vrsti infrastrukture v nadaljevanju opisno sicer navajamo, saj sta sestavni del vsakega komunalno opremljenega zemljišča, nista pa obravnavani v finančnem delu in zanju Občina Dobropolje ne odmerja komunalnega prispevka.

4.1 Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju pred izvedbo projekta infrastrukturnega opremljanja ni obstajala obstoječa komunalna oprema, ki bi omogočala priključevanje predvidenih objektov na javno komunalno opremo na način, kot je to predvideno s prostorskim aktom.

Novozgrajena komunalna oprema se navezuje na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oziroma v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe vodovodno omrežje in uporabo obstoječih odprtih javnih površin, v skladu z določili Splošnega odloka občine Dobropolje.

4.2 Nova (predvidena) komunalna oprema

V tem poglavju v skrajšani obliki povzemamo navedbe glede nove komunalne opreme, kot izhaja iz prostorskega akta. Podrobnosti so razvidne iz projektne dokumentacije,



4.2.1 Prometna infrastruktura

Uvoz in izvoz v obrtno cono poteka z regionalne ceste R3 1368 Mlačevo - Rašica. Dostopni krak glavne napajalne ceste se v severovzhodnem delu cone razcepi v notranjo napajalno cesto, ki napaja enote FCP1, FCP2 in FCP3. V FCP2 in FCP3 je v območju za razvoj objekta zaradi eventualno drobnejše strukture zazidave mogoče oblikovati sekundarne prometne povezave, ki prečno in vzdolžno povezujejo celotno gradbeno parcelo.

Priključek glavne napajalne ceste na regionalno cesto je izveden v T obliki z zavijalnim radijem 12 m, ki omogoča nemoteno zavijanje največjim vozilom. Glavna notranja napajalna cesta je širine 7 m, glavni radiusi križišč so 12 m, radiusi ob uvozi na parcele so 6 m, radiusi na uvozi iz rondojev pa 9 m. Sekundarne (predvidene) ceste morajo biti minimalno širine 6 m z glavnimi in uvoznimi radiusi 6 m.

Cestne površine so v asfaltu razen parkirnih površin, ki jih je mogoče izvesti tudi v betonu. Zaradi oblikovalskih posebnosti je mogoča tudi kombinacija asfalta, betonskih plošč in granitnih kock.

Parkirišča posameznih objektov se dimenzionirajo glede na dejavnost na gradbeni parceli posameznega investitorja po veljavnih predpisih.

Ob vseh treh krakih notranje napajalne ceste je predviden obojestranski hodnik za pešce širine 1,50 m.

4.2.2 Vodovodno omrežje

Primarni vod služi kot glavni napajalni vod za obrtno cono, na katerega se je navezalo sekundarnega omrežja. Cevovodi potekajo v obcestnih koridorjih na javnih površinah. Izvedeni so v ductile izvedbi zadostnih presekov (najmanj 100 mm) kot sanitarna zanka z nadzemnimi hidranti na 150 m radija. Priključevanje objektov se izvede za vsak objekt posebej z navrtno objemko oziroma odcepnim kosom in zasunom.

Za celovitost oskrbe z vodo je zgrajeno sekundarno omrežje, ki poteka od rekonstruiranega primarnega voda na severozahodni strani v koridorju vseh treh krakov notranje napajalne ceste ter se na severovzhodni strani naveže na primarni vod in tvori požarno zanko.

4.2.3 Kanalizacijsko omrežje

Na območju obrtne cone Predstruge je že zgrajena ločena javna kanalizacija. Iztok padavinske vode je izveden v suho strugo potoka Rašice, zaključek kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih voda pa je predviden v mali čistilni napravi.



4.2.4 Ravnanje z odpadki

Za odjemna mesta je znotraj območja obrtne cone predvidena postavitve ekološkega otoka.

4.2.5 Električno omrežje

Na območju zazidalnega načrta je bila predvidena izgradnja nove transformatorske postaje moči 700 kVA na območju FeP1/1 neposredno ob vstopnem kraku primarne napajalne ceste z vzankanjem v delno prestavljeni 20 KV daljnovod Ponikve - Predstruge. Prestavljeni daljnovod poteka po jugozahodnem koridorju notranje napajalne ceste in se na začetku in na koncu prestavitve (meje območja urejanja) navezuje na obstoječi daljnovod z dograditvijo z novima drogovima.

Nizkonapetostni razvod napajanja poteka iz transformatorske postaje v koridorju pločnika vseh štirih krakov primarne napajalne ceste nazaj do transformatorske postaje. Ves NN razvod poteka v kabelski kanalizaciji skupaj z javno razsvetljavo.

4.2.6 Telekomunikacijsko omrežje

Že pri izgradnji ceste je bil predviden koridor za TK kanalizacijo. Ta se navezuje na telefonsko centralo Videm, v primeru večjih potreb pa obstaja pa tudi možnost postavitve nove lokalne centrale.

TK kanalizacija po obrtni coni poteka iz jaška glavne kabelske kanalizacije ob regionalni cesti, čez regionalno cesto, ob robu izvozno-uvozne ceste in naprej po pločniku vseh treh krakov glavne napajalne ceste. Ob izgradnji novih objektov bo potrebno dograditi tudi notranje telefonsko omrežje.



5 ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Vsa nova komunalna oprema je že zgrajena in predana v upravljanje upravljavcem posameznih omrežij. Izjema je mala čistilna naprava, za katero je zaključek gradnje predviden do julija 2024, predaja v upravljanje pa avgusta 2024.



6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1 Obračunska območja programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določi eno ali več obračunskih območij.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero je obračunsko območje upoštevano kot celota, saj je tudi infrastrukturna zasnova celostna.

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa, vsaj v tej fazi tega ni možno zaznati ali opredeliti, zato posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je enako za vse vrste nove komunalne opreme. To so:

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda,
- obračunsko območje za novo kanalizacijsko omrežje za odvajanje padavinskih odpadnih voda,
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje.

6.2 Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

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

- stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- 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 ipd. in



- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo 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 programa opremljanja ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

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 obremenitve nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

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

V tem konkretnem primeru velja, da so stroški izvedbe projekta v celoti povzeti iz dokumenta »Ocena vrednosti komunalne opreme OC Predstruge«, ki ga je izdelal sodni cenilec Anton Rigler, pri čemer je DDV upoštevan pri tistih postavkah, kjer je to potrebno (cenilec ga je navajal pri vseh postavkah, vendar si ga občina pri investicijah v vodovod, kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih voda in MČN lahko povrne). Na vrednost del je dodan še strošek strokovnega nadzora gradnje (1 % vrednosti GOI del), strošek priprave projektne dokumentacije (4 % vrednosti GOI del) in strošek ostalih storitev (geodetske, notarske, vodenje... 2 % od vrednosti GOI del).

Strošek ureditve male čistilne naprave je povzet po informativni ponudbi potencialnega dobavitelja z dodatkom za osnovna zemeljska dela.

Upoštevane so samo tiste postavke, ki se nanašajo na izvedbo občinske komunalne opreme, za katero ima Občina Dobrepolje možnost obračunavati komunalni prispevek. To pomeni, da v skupnih stroških programa opremljanja niso zajeti stroški ureditve električnega in telekomunikacijskega omrežja, saj Občina z njim ne izvaja obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena.



Ocena skupnih stroškov komunalnega opremljanja območja opremljanja je tako sledeča:

Tabela 3: Skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme (v EUR)

Postavka	neto v EUR	+ DDV	Skupaj v EUR
1. Cestno omrežje in pločniki	762.898,10	167.837,58	930.735,68
2. Kanalizacija za komunalne vode	263.405,15		263.405,15
3. Mala čistilna naprava	20.000,00		20.000,00
4. Kanalizacija za padavinske vode	388.991,49	85.578,13	474.569,62
5. Vodovodno omrežje	243.778,01		243.778,01
6. Javna razsvetljava	43.287,75	9.523,31	52.811,06
7. Strokovni nadzor gradnje (1 %)	17.223,61	3.789,19	21.012,80
8. Tehnična dokumentacija (4%)	68.894,42	15.156,77	84.051,19
9. Ostale storitve (2 %)	19.533,72	4.297,42	23.831,14
Skupaj	1.828.012,25	286.182,40	2.114.194,65

Ker se skupni stroški določijo po posamezni vrsti komunalne opreme to tudi pomeni, da so posamezne postavke, ki se nanašajo na istovrstno komunalno opremo (npr. izgradnja ceste ter cestne razsvetljave, ali pa kanalizacija za komunalne vode in MČN) smiselno združene v enotne postavke, na vse postavke pa je v ustreznem linearnem delu dodan tudi strošek ostalih spremljajočih storitev.

Skupni stroški so tako sledeči:

Tabela 4: Skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Delež (v %)
1. Nova cestna infrastruktura	1.047.403	49,54%
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	301.805	14,28%
3. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	505.381	23,90%
4. Novo vodovodno omrežje	259.605	12,28%
Skupaj za novo komunalno opremo	2.114.195	100,00%

Vse vrednosti so navedene na cene, kot veljajo v februarju 2024 in so navedene v evrih. Nova komunalna oprema je v celoti namenjena uporabnikom na obračunskem območju.



6.3 Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja v celoti zagotavlja zasebni investitor na podlagi sklenjene Pogodbe o opremljanju za izvedbo komunalne opreme zemljišč na območju opremljanja obrtne cone Predstruge, z dne 5. 3. 2014 in Aneksa št. 1 k osnovni pogodbi, z dne. 4. 4. 2017. Izjema je strošek postavitve male čistilne naprave, ki ga po dogovoru krije Občina Dobrepolje iz svojega proračuna.

6.4 Obračunski stroški investicije

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

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 in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$SS_{N(ij)}$	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.



Drugi viri so predvsem:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

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

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 obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem konkretnem primeru ne obstaja noben tretji sofinancer (EU, Republika Slovenija...), ki bi prispeval sredstva za izgradnjo komunalne opreme v coni in katerega vložek bi bilo treba odšteti od skupnih stroškov. To pomeni, da so skupni stroški enaki obračunskih stroškom.

Tabela 5: Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Nova cestna infrastruktura	1.047.403	1.047.403
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	301.805	301.805
3. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	505.381	505.381
4. Novo vodovodno omrežje	259.605	259.605
Skupaj za novo komunalno opremo	2.114.195	2.114.195



6.5 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se opravi v skladu s 12. členom Uredbe, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{OBJEKT(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 70.516,52 \text{ m}^2$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 59.233,87 \text{ m}^2,$$

$OS(ij)$ = kot so navedeni v poglavju 6.4., za vsako vrsto komunalne opreme posebej

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. Nova cestna infrastruktura	14,85	17,68
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	4,28	5,10
3. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	7,17	8,53
4. Novo vodovodno omrežje	3,68	4,38
Skupaj	29,98	35,69



7 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina Dobropolje ima sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Dobropolje (Uradni list RS, št. 74/21), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo. Če bo Občina Dobropolje ta odlok spremenila, se uporabi novejšo verzijo odloka.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo komunalno opremo, kar pomeni, da obstaja tudi vsebinska osnova za obračun komunalnega prispevka.

Po vsebini gre za navezavo na:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje in
- obstoječe urejene javne površine.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), 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 ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.



8 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površin objekta (Dt_N)

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

8.1 Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N)

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

V tem programu opremljanja določamo naslednje razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta:

$$\underline{Dp_N : Dt_N = 0,3 : 0,7}$$

Enako razmerje velja tudi v splošnem odloku za območje celotne občine. Občina Dobrepolje bi to razmerje lahko v tem programu opremljanja spremenila, vendar ocenjuje, da je enoten pristop na območju celotne občine bolj primeren.



8.2 Izračun komunalnega prispevka

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:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova}(ij) =$	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{GP} =$	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_N(ij) =$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$Dp_N =$	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$A_{STAVBA} =$	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_N(ij) =$	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$Dt_N =$	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$i =$	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
$j =$	posamezno obračunsko območje.

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:

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

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.



8.3 Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

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

8.4 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu s 167. členom ZUreP-3 se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem konkretnem primeru je že bila sklenjena Pogodba o opremljanju za izvedbo komunalne opreme zemljišč na območju opremljanja obrtne cone Predstruge iz dne 5. 3. 2014 in Aneksom št. 1 k osnovni pogodbi iz dne. 4. 4. 2017, kar se bo tudi upoštevalo pri odmeri komunalnega prispevka.



9 PRILOGE

1. Predlog odloka o programu opremljanja
2. Grafični prikazi:
 - Karta 1: Prikaz območja opremljanja in hkrati obračunskih območij za vse vrste komunalne opreme
 - Karta 2: Prikaz načrtovane komunalne opreme