



**OBČINA STRAŽA**  
**Ulica talcev 9**  
**8351 STRAŽA**

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**»OPPN GC ZALOG«**

Straža, februar 2016

Župan:  
Dušan Krštinc

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN GC Zalog«

**Naročnik:** Občina Straža  
Ulica talcev 9  
8351 Straža

**Župan:** Dušan Krštinc

**Izdelovalec:** Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto

**Odgovorna oseba:** Blaž Malenšek

## KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu .....	4
1.2. Okrajšave in pojmi .....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja .....	5
1.4. Opis obračunskega območja .....	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	8
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA.....</u>	<u>10</u>
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta .....	10
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta .....	11
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>16</u>
3.1. Obračunsko območje investicije .....	16
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	21
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	22
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>23</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....</u>	<u>24</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</u>	<u>25</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere .....	26
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere .....	27
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	27
6.4. Faktor dejavnosti.....	27
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	28
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	28
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila .....	29
6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju .....	29
6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme .....	30
<u>7. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA POSAMEZEN OBJEKT .....</u>	<u>30</u>
<u>8. PRILOGE .....</u>	<u>31</u>

# 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

## 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Straža  
Ulica talcev 9  
8351 Straža

tel.: (07) 38-48-550  
e-mail: info@obcina-straza.si

župan: Dušan Krštinc

Izdelovalec: Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700  
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

## 1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

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

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 71. členu ZPNačrt, 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.«

### **1.3. Namen izdelave programa opremljanja**

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN GC Zalog je podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Dokument opredeljuje komunalno opremo v območju opremljanja, stroške izgradnje le-te in določa vse potrebne parametre za odmero komunalnega prispevka.

Investitorji objektov v območju (zavezanci) 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.

Program opremljanja hkrati tudi opredeljuje investicijo, katere gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu s 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Občino Straža in investitorji objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno opremo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja. To ne pomeni, da bo do podpisa tovrstne pogodbe tudi dejansko prišlo, gre zgolj za zakonsko možnost.

## 1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje v celoti leži znotraj območja sprejetega prostorskega akta, t.j. Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) »Gospodarska cona Zalog«, krajše OPPN GC Zalog, ki je bil sprejet na Občinskem svetu Občine Straža dne 2.2.2012, objavljen je bil v Uradnem listu RS št. 18/12 (7/13-popravek), veljati pa je začel dne 17.3.2012.

Celotno območje gospodarske cone obsega naslednje parcele:

- v k.o. Prečna: 1980, 3067/1, 1980, 3067/1, 1983/2, 3067/2, 1983/1, 1980, 3067/3, 1977, 1976, 1974/1, 1971/1, 3067/4, 1968/2, 1965/1, 1964, 1963/1, 1963/2, 1956, 1951, 1950, 1945, 1944, 1941, 1942/1, 3067/5, 1949/3, 1942/4, 1946/1, 1940, 1937, 1936, 1930;

- v k.o. Gorenja Straža: 1313/1, 1313/3, 1398/1, 1398/2, 1403/1, 1403/2, 1403/3, 1403/4, 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1403/8, 1403/9, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1416/2, 1465/2, 1473/3, 1474/3, 1476/2, 1482/2, 1482/5, 1486/2, 1487/2, 1490/2, 1491/2, 1508/2, 1512/2, 1515/2, 1516/2, 1609/3, 1609/15, 1609/16, 1609/23, 1610/1, 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1610/5, 1610/6, 1610/7, 1610/8, 1614/2, 1614/3, 1614/4, 1614/5, 1614/6, 1614/7, 1614/9, 1614/10, 1614/11, 1614/12, 1614/13, 1614/14, 1614/15, 1614/16, 1614/17, 1614/18, 1614/19, 1614/20, 1614/21, 1614/22, 1614/23, 1614/24, 1614/25, 1614/26, 1614/27, 1614/28, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1630/1, 1630/2, 1630/3, 1631/1, 1631/2, 1631/3, 1633/2, 2197/1, 2197/7, 2197/14, 2207/3, 2207/4, 2210/2, 2215/2, 2217/1, 2252/1.

Zunaj območja urejanja bodo z meteorno kanalizacijo tangirana zemljišča s parcelnimi številkami: 1416/1, 1417, 1418, 2209, 1424 in 1429, vse k.o. Gorenja Straža.

Navedene parcele so povzete po sprejetem prostorskem aktu. Tekom izgradnje komunalne opreme in izgradnje objektov se bodo zaradi parcelacije in izvedbe geodetskih storitev nekatere številke parcel zagotovo še spremenile. To sicer v ničemer ne spreminja obračunskega območja tega programa opremljanja.

Uredba o vsebini programa opremljanja zato pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

Celotna velikost območja je cca 42,5 ha, od tega je – ko odštejemo varovano območje sekundarnega biotopa in mejnega zelenega pasu – več kot polovica območja namenjenega parcelam objektov.

Kompleks GC Zalog leži zahodno od vasi Zalog ob lokalni cesti Bršljin – Češča vas – Zalog – Straža ter železniški progi Novo mesto – Straža. Vstopno območje v cono označuje dotrajana stavbna struktura opuščene opekarske dejavnosti in prometno vozlišče lokalne ceste ob železniški progi Novo mesto – Straža s križanji ceste za naselje Loke s povezavo na regionalno cesto na desnem bregu Krke ter potjo do kompleksov kmetijskega posestva. Obsega večjo površino nekdanje Opekarne Zalog v južnem delu, območje nekdanjega posestva Kmetijske zadruge Krka v osrednjem delu in degradiran prostor opuščenih glinokopov v zahodnem



## 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

### **Predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj bodo ti navedeni v projektni dokumentaciji, ampak navajamo samo okvirni povzetek predvidenih del na komunalni opremi.



## **Prostorski akt**

Območja podrobneje obravnava sprejet OPPN »Gospodarska cona Zalog« (Uradni list RS, št. 18/12, 7/13-popravek), ki podrobneje določa posege v prostor ter služi tudi kot osnova za izdelavo tega programa opremljanja.

Glede na spremenjene tehnične rešitve na območju bo potrebna tudi sprememba prostorskega akta, ki pa bo predvidoma spreminjala samo prostorske opredelitve znotraj območja, ne bo pa spreminjala meja prostorskega akta in s tem obračunskega območja.

## **Razvojni programi**

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

## **Ostala dokumentacija in viri**

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. projekt PGD »Gospodarska javna infrastruktura v območju gospodarske cone Zalog«, št. proj. PR-R4/2012, Acer Novo mesto d.o.o., Novo mesto, maj 2013,
2. projekt PGD »Gospodarska javna infrastruktura v območju gospodarske cone Zalog – I. faza – severovzhodni del«, št. proj. PR-R4/2012 – sprememba št. 1, Acer Novo mesto d.o.o., Novo mesto, januar 2016,
3. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Straža (Uradni list RS, št. 12/2014) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti ipd...),
4. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, financiranja izgradnje in ostalih parametrov glede komunalnega prispevka.

## **2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA**

Program opremljanja obsega celostno infrastrukturno ureditev. To pomeni fekalno kanalizacijo, meteorno kanalizacijo, vodovodno omrežje in cestno omrežje z razsvetljavo.

Prostorski akt opredeljuje tudi izgradnjo energetskega, plinovodnega, toplovodnega in telekomunikacijskega omrežja, kar pa ne sodi več pod javno komunalno opremo in se zanje ne sme več obračunavati komunalni prispevek.

V splošnem opisu samo okvirno navajamo tehnične usmeritve pri gradnji komunalne opreme, kot izhajajo iz prostorskega akta, medtem ko so podrobnosti za I. fazo navedene v projektni dokumentaciji, predvsem projektu »Gospodarska javna infrastruktura v območju gospodarske cone Zalog – I. faza – severovzhodni del«, št. PR-R4/2012-sprememba št. 1, Acer Novo mesto d.o.o., januar 2016, ki je na vpogled na sedežu občine.

### **2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta**

Na območju opremljanja trenutno ni ustrezne komunalne opreme, ki bi omogočala pozidavo, kot jo predvideva prostorski akt.

Na območju sicer poteka javna cesta do obstoječih objektov in ti so tudi opremljeni z vodovodnim in električnim omrežjem, ob lokalni cesti pa poteka tudi kanalizacija za odvajanje odpadnih voda. Vendar pa vse navedeno ne zadostuje za potrebe predvidene pozidave. Večina parcel je komunalno še neopremljenih.

## 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta

V nadaljevanju navajamo predvideno stanje komunalne opreme po izvedbi vse komunalne opreme na območju OPPN GC Zalog. Pri tem določila povzemamo po veljavnem prostorskem aktu, pri čemer velja, da se bo ta v nekaterih določbah, predvsem pri cestnem omrežju, spremenil. Posledično so tukajšnje navedbe dovolj splošne, da ustrezajo tudi pričakovanemu bodočemu stanju komunalne opreme.

V tehničnem opisu navajamo tudi tisto infrastrukturo, ki nima statusa obvezne gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in se zanjo ne sme pobirati komunalnega prispevka. Gre za energetska, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Tovrstna infrastruktura v nadaljevanju ni upoštevana pri navedbi stroškov (ne skupnih, ne obračunskih), bo pa v fazi izgradnje tudi izvedena, pa zato navajamo tudi njen opis.

### Cestno omrežje

Območje urejanja se na cesto omrežje navezuje s tremi priključki (zahodni, vzhodni in sredinski priključek) na lokalno cesto Bršljin – Straža LC295052. Funkcijo primarnega ima vzhodni priključek, ostala dva sta sekundarnega značaja. Območje »pe« III/I (kompleks nekdanje Opekarne Zalog) se na LC priključuje preko sredinskega priključka, ki je centralni vstop na to prostorsko enoto. Ta priključek se uredi z izvedbo desnega zavijalnega pasu na lokalni cesti LC 295052 v dolžini najmanj 30 metrov.

Skozi osrednji del območja se uredi zbirno cesto v obliki zanke na katero se preko sekundarnih dostopnih cest navezujejo posamezni sklopi gospodarskih enot s samostojnimi niveletno prilagojenimi dostopi na GE.

Notranje cestno omrežje se sestoji iz odsekov cest z določenimi različnimi profili in hierarhijo glede na značaj, pomen in opremljenost ceste.

Parkiranje se organizira v območju posamezne GE, ki parkirišča potrebuje. Dodatno so opredeljene tudi javne parkirne površine, ki jih lahko upravljavec da v rabo posamezni GE.

Lokalna cesta Zalog – Straža, ki se v območju urejanja deloma rekonstruira in deloma preloži se opremi z dvosmerno enostransko kolesarsko stezo in enostranskim pločnikom.

Zbirna primarna cesta skozi območje urejanja je opremljena v delu z dvostranskim in v delu z enostranskim pločnikom. Sekundarne ceste se opremijo z enostranskim pločnikom. Po severnem robu območja se uredi poljska pot, ki omogoča dostope na kmetijske površine.

### Javna razsvetljava:

Z javno razsvetljava se opremijo javne površine območja, ki so javne ceste, javna parkirišča, pločniki in druge peščeve površine v območju urejanja.

Za opremo območja se načrtuje enoten tip svetil z zasenčenjem proti nebu in varčnimi žarnicami.

#### Vodovod:

Oskrba z vodo za sanitarne in požarne potrebe se zagotavlja z napajanjem iz vodnega zajetja Jezero s primarnim vodovodom Novo mesto – Dolenjske Toplice (DN225). Tehnološko vodo za eventualne potrebe dejavnosti, ki jih v območju ob sprejemu odloka ni mogoče predvideti, bo investitor zagotavljal iz podtalnice v zaprtem sistemu in v skladu s pogoji pristojnih služb s področja upravljanja voda. Za odvzem vode iz podtalnice za tehnološke namene mora investitor pridobiti vodno pravico v skladu z ZV-1 (Ur. l. RS, št. 67/02, 57/08).

Pri izvedbi rekonstrukcije dela ceste Zalog – Straža se del trase (od križišča za naselje Loke v smeri proti Straži) rekonstruira. Uredijo se nadomestni priključki za stanovanjske objekte ob cesti.

Sekundarni cevovod PE – 110, ki napaja obstoječe objekte v območju urejanja se odstrani in nadomesti z novim vodom NL DN-100 umeščenim v cestno telo oz. koridor javne infrastrukture. V območju urejanja se odstrani obstoječe vodovodno omrežje za potrebe GC in nadomesti z novim.

Sekundarna mreža se umešča v javno dobro v koridorju javne infrastrukture ob cesti, v površine cest in pločnikov. Po južni strani območja urejanja je predvidena obnova PVC 225 vodovoda z NL DN 250 po projektu hidravlične izboljšave, ki se upošteva pri navezavi načrtovanega vodovodnega omrežja cone.

#### Kanalizacija – odpadne vode:

Odpadne vode se odvajajo preko fekalne kanalizacije Zalog z novo kanalizacijo kanal 2 (po projektu Acer, št. PR-R7/2004), s premerom 250 mm. Odvajanje vod bo potekalo preko novega črpališča pri Opekarni Zalog, tlačnega voda CRPO premera 90 mm, kanalskega sistema Loke premera 250 mm, črpališča Loke, tlačnega voda Loke premera 110 mm, do ČN Straža 5000 PE. Obstoječo kanalizacijo in priključke do objektov, ki bodo z rekonstrukcijo ceste tangirani se nadomesti. Z obratovanjem dejavnosti v območju GC Zalog so predvidene obremenitve ČN Straža z odpadnimi vodami v obsegu do 500 PE. Odpadne vode iz tehnološkega procesa se lahko odvajajo na ČN po predhodnem čiščenju do stopnje primernosti za obremenitve na ČN.

#### Kanalizacija – padavinske vode:

Odvajanje padavinskih voda poteka v ločenem sistemu ob fekalni kanalizaciji. Izpust meteornih voda v severnem delu cone z območij prostorskih enot IV/L in deloma I/A, I/C, II/F1 in V/N se izvede v odprtem jarku v naravni vodonosnik do Temenice. Morebitni viški vode se kompenzirajo v naravnem zadrževalniku vode - retenziji sever.

V južnem in vzhodnem delu cone z območij prostorskih enot I/B, I/D, I/G, III/H, III/I, III/J1, III/J2, I-VI/K1 in deloma I/A, I/C, II/F1 ter V/N se meteorne vode odvajajo preko meteorne kanalizacije, naravne retenzije jug v Krko. Za izboljšanje absorpcijske sposobnosti in zmogljivosti retenzije se obnovi obstoječi prepust pod železniško progo in zgradi dodaten

prepust oziroma se izvede križanje železnice in meteorne kanalizacije. Kanalizacijski vodi praviloma potekajo pod voziščem cest in drugih javnih površin. Obstoječi prepust pod železniško progo se sanira in zgradi dodaten prepust zmogljivosti najmanj  $Q_{ab}=1,2 \text{ m}^3/\text{s}$ . Če se pri načrtovanju odvajanja padavinskih voda s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja izkaže za potrebno, se od železniške proge do izpusta v reko Krko zahodno od naselja Loke lahko izvede meteorna kanalizacija.

Padavinska kanalizacija mora biti sprojektirana do naravnega odvodnika (Temenica – Krka) pred izdajo soglasja za PGD za objekte in ceste. Izpusti do naravnega vodonosnika se uredijo tako, da so izpustne glave načrtovane pod naklonom brežine in ne segajo v svetli profil vodotoka, ob tem se v območju iztokov v strugi uredi zaščita pred erozijo.

V meteorno kanalizacijo se odvaja padavinske vode s prometnih površin, objektov in funkcionalnih površin posameznih območij. S prometnih in drugih utrjenih površin se odvajanje voda predvidi preko standardnih lovilcev olj. Ponikanje voda na območjih ni predvideno.

Odvajanje padavinskih voda z večjih utrjenih površin in streh objektov se izvede tako, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda v meteorno kanalizacijo in v površinske odvodnike. Zato se na posamezni GE ali »pe« lahko predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...). V južnem delu cone v »pe« K se odvisno od obremenitev ocenjenih s hidrološkim hidravličnim izračunom lahko uredijov zadrževalniki voda v času visokih voda.

#### Električno omrežje:

Na območju urejanja potekajo: obstoječ 20 kV kablovod prosto položen v zemlji, 20 kV nadzemni vod, 0,4 kV kablovod položen v elektrokabelski kanalizaciji (EKK) in prosto v zemlji ter 0,4 kV nadzemni vod. Na obravnavanem območju se nahajajo TP KZ Zalog, TP Žaga Zalog in TP Opekarna Zalog, ki ni v lasti Elektro Ljubljana d.d.

Območje se napaja preko obstoječega SN elektroenergetskega voda Bršljin – Češča vas – Straža iz TP Zalog 1946 z vzankanjem v obstoječo zahodno industrijsko zanko pri Podbrezniku. Za oskrbo z električno energijo se znotraj območja urejanja zgradi novo elektroenergetsko omrežje.

Obstoječe SN vode se odstrani in nadomesti z novim omrežjem. Načrtovano končno novo stanje SN omrežja sestavljajo 20 kV vodi z obstoječimi in več novimi TP vzankanimi v predvidene 20 kV daljnovode položene v novo EKK. Predvideni novi SN vodi se zgradijo od obstoječe TP Zalog 1946 (CTP) do obstoječih in načrtovanih novih TP. SN vodi se zgradijo v koridorju javnih cest (praviloma pod površino pločnika) – načrtovane rekonstrukcije dela ceste Zalog – Straža, preko vstopnih cest v cono na vzhodni in zahodni strani ter povezovalnih cest znotraj cone (v trasi primarne infrastrukture za priključevanje GE) v dolžini cca 3500 m. V območju nekdanje opekarne (»pe« I) se obstoječa TP Opekarna prestavi na novo lokacijo znotraj »pe«. Prav tako se zgradi NN omrežje od TP do priključnih mest na GE.

Na lokacijah obstoječih delujočih industrijskih objektov se obstoječe nizkonapetostno omrežje prostozračno omrežje odstrani in nadomesti s kabelskim omrežjem v EKK.

Za priklop objektov je potrebno zgraditi več transformatorskih postaj, moči glede na dejanske potrebe odjemalcev.

Obstoječe TP se za delovanje obstoječih dejavnosti ohranjajo do nadomestitve z novimi. Na območju se načrtuje skupaj 8 TP.

Vzankanje TP se izvede v predvidene 20 kV kablovode. V primeru potrebne večje moči na posamezni GE se zgradi samostojna TP v sklopu investicije na tej GE.

Za odjem energije posameznih porabnikov do odjemne moči 300 kW se zgradi distribucijsko omrežje. Niskonapetostni razvodi se od novih TP do odjemnih mest zgradijo v EKK. Število cevi EKK za NN razvode je odvisno od potreb.

Priklop gospodarske cone je mogoč:

1. do izgradnje RTP: 110/20 kV Ločna – po obstoječem 20 kV omrežju do moči 500 kW;
2. po izgradnji RTP 110/20 kV Ločna
  - a.) v primeru konične moči do 5 MW se lahko GC Zalog vzanka v obstoječo industrijsko zanko pri Podbrezniku;
  - b.) za moči večje od 5 MW je potreben čisti samostojni vod iz RTP 110/20 kV Bršljin;

#### Ravnanje z odpadki

Območje je vključeno v javni sistem ravnanja s komunalnimi odpadki. Na posamezni gradbeni parceli je predvideno zbirno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov dostopno z javne ceste. Za potrebe dejavnosti v celotni GC v enotah IV/L (GE IV/L15), III/H in I-VI/K se predvidijo ekološki otoki - zbirna mesta za ločeno zbiranje odpadkov. V odvisnosti od narave dejavnosti pa se lahko načrtuje zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov tudi na posamezni GE.

Odpadke, ki so namenjeni za predelavo je potrebno zbirati in skladiščiti ločeno od drugih odpadkov. Odvoz in odlaganje odpadkov je predvideno na Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

V primeru, da pri izvajanju dejavnosti nastajajo posebni odpadki se zanje na gradbeni parceli, kjer ti odpadki nastajajo predvidi posebno zbirno mesto. Ravnanje s posebnimi odpadki je lahko poverjeno le za to pooblaščen organizaciji.

#### Plinovodno omrežje:

Oskrba z zemeljskim plinom se bo zagotavljala preko predvidenega distribucijskega omrežja. Distribucijsko omrežje se lahko skladno s Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz prenosnega omrežja (Ur. l. RS, št. 89/05) priključi preko MRP Opekarna na prenosni plinovod Novo mesto – Zalog P461, premera 150 mm in s tlakom 6 bar, na merilno regulacijski postaji MRP pri Opekarni Zalog, ki je v distribucijskem upravljanju podjetja Geoplin plinovodi d.o.o.

### Ogrevanje in učinkovita raba energije

Glavni vir ogrevanja na območju urejanja je zemeljski plin. Na posamezni funkcionalni prostorski enoti ali GE se lahko uredi ogrevanje in oskrba stavb z energijo z alternativnimi sistemi kot so:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja toplote, soproizvodnja hladu in električne energije,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje,
- toplotne črpalke.

Posamezna kotlovnica za ogrevanje na biomaso - toplotna postaja je lahko namenjena posamezni GE, skupini GE, za celotno GC, lahko pa ima tudi distribucijo toplote zunanjih porabnikov. V primeru izgradnje energetskega objekta za proizvodnjo toplote in električne energije iz biomase se lahko namesto plinovodnega omrežja zgradi tudi toplovodno omrežje na celotnem območju GC.

### Telekomunikacijsko omrežje

Območje se priključuje na obstoječe krajevno TK omrežje. V območju se za potrebe klasične telefonije in najsodobnejših elektronskih komunikacij zgradi 2x2 in 1x2 kabelska kanalizacija PVC fi dp 125, s potekom v skupnem koridorju z elektroenergetsko kanalizacijo. Koridor elektroenergetske in komunikacijske kanalizacije se umesti v pločnik ali v 2 m pasu ob dostopnih cestah.

Zgradi se novo optično TK omrežje, obstoječe prostozačno omrežje se odstrani.

### 3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo ceste, meteorne in fekalne kanalizacije ter vodovoda. Izgradnja javne razsvetljave je sestavni del prometnega omrežja. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

#### 3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja (pregledna situacija) in obsega celotno območje OPPN GC Zalog.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine enaka.



## **Površine obračunskih območij investicije**

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere ( $m^2$  parcele,  $m^2$  neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova komunalna oprema predvidena za vse objekte, tako že obstoječe kot nove. Obstoječi objekti imajo sicer svoje obveznosti iz naslova komunalnega prispevka že poravnane, vseeno pa se stroški delijo tudi na njih, saj lahko v primeru prizidav, sprememb namembnosti ali nasploh spreminjanja objektov njihovi lastniki spet postanejo zavezanci za plačilo.

Navedeni objekti so tudi opredeljeni v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev, ki je sicer obvezna z zakonom. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

## **Neto tlorisna površina objektov**

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih in predvidenih objektov.

Neto tlorisne površine objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Pri tem za vse predvidene objekte velja, da so kot osnova privzeti maksimalni tlorisni gabariti objekta, vključno z dodatno površino (prostorski akt jo poimenuje II. faza, kar pa je druga stvar kot je II. faza izgradnje komunalne opreme), kot jo definira prostorski akt. Prostorski akt sicer za večino objektov dopušča možnost izgradnje v dveh etažah (K+P), za nekatere objekte tudi več, vendar je kot bolj realna opcija privzeta samo ena etaža (samo P), oziroma v primerih, kjer je možna gradnja K+P+2 je kot osnova vzeta P+2. Za obstoječe stavbe je kot osnova vzeto dejansko stanje, razen za objekte, za katere je jasno, da bodo porušeni in nadomeščeni z novimi.

Prostorski akt je sicer precej ohlapen glede določil možne gradnje – kar je tudi prav, da imajo investitorji manevrski prostor in si zgradijo tak objekt, kot ga potrebujejo - tako da lahko v praksi v končni fazi dejanske površine tudi opazno odstopajo od tu ocenjenih. V tem dokumentu je kot osnova privzeta tista površina, ki jo ocenjujemo kot najbolj verjetno in pričakovano.

Tako dobljene površine predstavljajo osnovo za preračun na enoto mere, kar je eden od osnovnih parametrov programa opremljanja. Glede na prostorski akt je v območju možna postavitev 49 objektov, vendar se tudi ta številka lahko spremeni, saj je možna tudi združitev nekaterih parcel, poleg tega pa bo predvidoma tudi prostorski akt še predmet posodobitve.

V končni fazi se pri odmeri komunalnega projekta kot vir za vhodne podatke pri izdaji odločbe upošteva projekt PGD.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Prostorska enota (PE)	Gradbena enota (GE)	Nove pozidane površine po OPPN v m <sup>2</sup>	Etažnost po OPPN predvidenih objektov	Ocena neto tlorisnih površin objektov v m <sup>2</sup>	Obstoječe pozidane površine v m <sup>2</sup> /opombe / namembnost GE
	I/A1	600,00	(K) + P	600,00	372,00
	I/A2	700,00	(K) + P	700,00	640,00
	I/A3	800,00	(K) + P	800,00	700,00
	I/A4	890,00	(K) + P	890,00	355,00
I/A	I/A5	800,00	(K) + P	800,00	-
	I/A6	-		-	-
	I/A7	532,00		532,00	437,00
	I/A8	-		720,00	720,00
	I/A9	-		485,00	485,00
<b>Skupaj</b>		<b>4.322,00</b>		<b>5.527,00</b>	<b>obrtno industrijske GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja) 3.709,00</b>
	I/B1	1.200,00	(K) + P	1.200,00	-
	I/B2	800,00	(K) + P	800,00	-
I/B	I/B3	1.800,00	(K) + P	1.800,00	-
	I/B4	2.000,00	(K) + P	2.000,00	-
	I/B5	1.840,00	(K) + P	1.840,00	-
	I/B6	1.700,00	(K) + P	1.700,00	-
<b>Skupaj</b>		<b>9.340,00</b>		<b>9.340,00</b>	<b>obrtno industrijske GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja)</b>
	I/C1	1.300,00	(K) + P	1.300,00	-
	I/C2	1.200,00	(K) + P	1.200,00	-
	I/C3	900,00	(K) + P	900,00	-
	I/C4	1.500,00	(K) + P	1.500,00	-
	I/C5	1.150,00	(K) + P	1.150,00	-
I/C	I/C6	1.500,00	(K) + P - 1.000; P - 500	1.500,00	-
	I/C7	800,00	(K) + P	800,00	-
	I/C8	1.500,00	(K) + P	1.500,00	-
	I/C9	400,00	(K) + P	400,00	-
	I/C10	2.250,00	(K) + P	2.250,00	-
<b>Skupaj</b>		<b>12.500,00</b>		<b>12.500,00</b>	<b>obrtno industrijske GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja)</b>
I/D	I/D1	3.780,00	(K) + P + (1)	3.780,00	-
<b>Skupaj</b>		<b>3.780,00</b>		<b>3.780,00</b>	<b>obrtno industrijska GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja)</b>
I/E	I/E1	5.845,00	2K + P + 1	17.535,00	-
<b>Skupaj</b>		<b>5.845,00</b>		<b>17.535,00</b>	<b>trgovski center</b>
II/F		-		-	območje biotopa
II/F1		-		-	zeleno območje med GE in biotopom
	III/G1	5.700,00	(K) + P + (1)	5.700,00	-
III/G	III/G2	4.000,00	(K) + P + (1)	4.000,00	-
	III/G3	3.250,00	(K) + P + (1)	3.250,00	-
	III/G4	3.250,00	(K) + P + (1)	3.250,00	-
<b>Skupaj</b>		<b>16.200,00</b>		<b>10.500,00</b>	<b>obrtno industrijske GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja)</b>
III/H		-		-	zbirni center za ravnanje z odpadki

III/I	III/I1	10.505,00	10.505,00	ni podatka (3 objekti - se jih lahko poruši ali uporablja; 1 objekt upoštevan v površini predvidenih)
<b>Skupaj</b>		<b>10.505,00</b>	<b>10.505,00</b>	<b>območje nekdanje opekarne, dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja</b>
III/J1	III/J1-1	1.000,00 (K) + P + 2	3.000,00	568 (stanovanjske in pomožne površine - se jih lahko poruši)
<b>Skupaj</b>		<b>1.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja</b>
III/J2	III/J2-1	660,00 (K) + P + 2	1.980,00	
<b>Skupaj</b>		<b>660,00</b>	<b>1.980,00</b>	<b>dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja</b>
	IV/L1	920,00 (K) + P	920,00	obstoječi objekti niso primerni za izvajanje predvidenih dejavnosti, zato se jih odstrani
	IV/L2	920,00 (K) + P	920,00	
	IV/L3	920,00 (K) + P	920,00	
	IV/L4	920,00 (K) + P	920,00	
	IV/L5	700,00 (K) + P	700,00	
	IV/L6	1.300,00 (K) + P	1.300,00	
	IV/L7	1.000,00 (K) + P	1.000,00	
IV/L	IV/L8	700,00 (K) + P	700,00	
	IV/L9	570,00 (K) + P	570,00	
	IV/L10	520,00 (K) + P	520,00	
	IV/L11	100,00 (K) + P	100,00	
	IV/L12	300,00 (K) + P	300,00	
	IV/L13	500,00 (K) + P	500,00	
	IV/L14	500,00 (K) + P	500,00	
	IV/L15	-	-	ekološki otok, TP, ...
<b>Skupaj</b>		<b>9.870,00</b>	<b>9.870,00</b>	<b>obrtno industrijske GE (dejavnosti sekundarnega in terciarnega značaja)</b>
V/N	V/N1	900,00 (K) + P + 2	2.700,00	širše območje historične lokacije dvorca Brajtenav
	V/N2	1.588,00 (K) + P + 2	4.764,00	
<b>Skupaj</b>		<b>2.488,00</b>	<b>7.464,00</b>	<b>dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja</b>
I-VI/K	I-VI/K1	-	-	območje infrastrukturnega vozlišča, pretežno javnih površin
	I-VI/K2	-	-	
<b>VSE PE SKUPAJ</b>		<b>76.510,00</b>	<b>92.001,00</b>	

Glede na poznane tehnične spremembe poteka ceste znotraj OPPN GC Zalog, ki bo pomenila tudi nekaj več gradbenih parcel objektov pa za seštevke vseh neto tlorisnih površin v obračunskem območju privzemamo navedbe zgornje tabele, povečane za 2 %. Tako ocenjujemo neto tlorisne površine objektov v območju na 93.840 m<sup>2</sup>.

## Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

### Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Glede na navedeno definicijo je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 250.839,28 m<sup>2</sup>.

Površine parcele so povzete po načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta, razen za tiste parcele, za katere najnovejša projektna dokumentacija prinaša spremembe, ki se bodo kasneje odrazile tudi na spremenjenem prostorskem aktu.

*Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka*

Oznaka zemljiških parcel	Površina (m <sup>2</sup> )	Oznaka zemljiških parcel	Površina (m <sup>2</sup> )
GE I/A1	3.050,80	GE IV/L2	4.035,97
GE I/A2	1.939,24	GE IV/L3	4.035,97
GE I/A3	2.285,44	GE IV/L4	4.035,97
GE I/A4	4.997,61	GE IV/L5	3.479,05
GE I/A5	6.206,00	GE IV/L6	5.384,96
GE I/A7	2.384,92	GE IV/L7	2.777,50
GE I/A8	1.334,00	GE IV/L8	1.851,87
GE I/A9	2.075,00	GE IV/L9	1.494,77
GE I/B1	3.149,26	GE IV/L10	2.254,26
GE I/B2	2.912,49	GE IV/L11	1.162,74
GE I/B3	5.612,00	GE IV/L12	1.373,87
GE I/B4	5.359,00	GE IV/L13	1.804,21
GE I/B5	1.925,00	GE IV/L14	1.489,62
GE I/B6	5.055,00	GE III/G1	10.516,32
GE I/C1	2.871,08	GE III/G2	5.802,19
GE I/C2	2.541,93	GE III/G3	5.185,26
GE I/C3	2.312,00	GE III/G4	5.677,94
GE I/C4	6.954,00	GE III/I1	44.631,00
GE I/C5	2.896,00	GE III/J1-1	3.351,05
GE I/C6	5.445,00	GE III/J2-1	2.005,98
GE I/C7	2.267,33	GE V/N1	5.050,03
GE I/C8	5.446,00	GE V/N2	7.159,20
GE I/C9	2.160,00	GE I/E1	7.859,00
GE I/C10	4.086,00	GE I/E1.1	6.818,00
GE I/C10.1	4.304,00	GE I/D1	17.984,04
GE IV/L1	4.026,45	<b>SKUPAJ</b>	<b>250.839,27</b>

vir: načrt parcelacije v prostorskem aktu in ocena Acer Novo mesto d.o.o.

### 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

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

Pri tem posebej poudarjamo, da tako prostorski akt kot tudi projektna dokumentacija obsegajo vso infrastrukturo na območju, medtem ko je predmet obravnave programa opremljanja – obvezno, po uredbi - samo javna komunalna oprema.

Komunalna oprema so po zakonu:

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

To pomeni, da stroški izgradnje elektroenergetskega, plinovodnega omrežja ter telekomunikacijskega omrežja niso del javne komunalne opreme, posledično tudi ne programa opremljanja in v končni fazi tudi ne komunalnega prispevka.

Stroške izvedbe komunalne opreme na celotnem območju prostorskega akta je ocenil Acer Novo mesto d.o.o. glede na znane podatke iz že narejene projektne dokumentacije in ocenjeno vrednost tistega dela komunalne opreme, ki ga projektna dokumentacija ne zajema.

Tako dobljena vrednost je bila še popravljena glede na oceno dejanskih cen izvajalcev na trgu.

Vse vrednosti so navedene na datum februar 2016 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Tako dobljeni skupni stroški izgradnje komunalne opreme so sledeči:

*Tabela: Skupni stroški izgradnje komunalne opreme*

<b>Postavka</b>	<b>v EUR</b>
1. Cestno omrežje	2.259.911
2. Vodovodno omrežje	235.302
3. Fekalna kanalizacija	422.936
4. Meteorna kanalizacija	1.581.851
<b>Skupaj</b>	<b>4.500.000</b>

### **3.3. Obračunski stroški investicije (So)**

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- 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.

V tem konkretnem primeru ne obstajajo znani zunanji financerji, ki bi Občini Straža pomagali pri izvedbi komunalne opreme cone. Je pa načeloma vsaj teoretično možno pridobiti tovrstna sredstva na kakšnem od primernih razpisov. V tem trenutku izdelovalcu tega dokumenta ni poznan kakšen tozadevno primeren odprt razpis in tudi v novi finančni perspektivi EU 2014-2020 bo tovrstnih priložnosti verjetno zelo malo. Vsekakor pa bo Občina Straža pozorno spremljala stanje in če se bo le dalo, poskušala pridobiti tudi zunanja sredstva.

Vkolikor bo do tega prišlo bo Občina Straža še vedno lahko spremenila navedbe v tem programu opremljanja. Do takrat pa velja, da je delež skupnih stroškov, ki postanejo obračunski 100 % za vse vrste komunalne opreme.

*Tabela: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme*

<b>Postavka</b>	<b>v EUR</b>
1. Cestno omrežje	2.259.911
2. Vodovodno omrežje	235.302
3. Fekalna kanalizacija	422.936
4. Meteorna kanalizacija	1.581.851
<b>Skupaj</b>	<b>4.500.000</b>

#### **4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA**

Za obstoječo komunalno opremo se šteje tista komunalna oprema, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo niso izračunani, saj je obstoječa komunalna oprema predvidena za rekonstrukcijo oz. jo je potrebno v celoti zgraditi na novo, kar pa potem že sodi pod novo komunalno opremo in ne več pod obstoječo.

Ne glede na to, da je območje opredeljeno kot obračunsko območje za ceste, vodovod in odpadke v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Straža pa je v odloku, ki temelji na tem programu opremljanja izrecno navedeno, da se na območju OPPN GC Zalog pobira komunalni prispevek samo za novo komunalno opremo po določilih tega programa opremljanja.

## 5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Za I. fazo:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	pridobljeno
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	v letu 2016
gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	v letu 2018
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	do konca leta 2018

Za II. fazo:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	do leta 2025
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	do leta 2025
gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	do leta 2025
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	do leta 2025

Odlok izrecno določa, da se komunalni prispevek odmeri samo za tisto komunalno opremo, ki je v trenutku vloge za odmero komunalnega prispevka že zgrajena in na katero se objekt zavezanca za plačilo komunalnega prispevka lahko priključi oz. mu je omogočena njena uporaba.

Vkolikor pa objekt naknadno pridobi možnost uporabe komunalne opreme, za katero komunalni prispevek še ni bil odmerjen, se mu komunalni prispevek za tovrstno komunalno opremo odmeri po uradni dolžnosti.



## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

## 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, 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:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$C_t(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Straža lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m<sup>2</sup> parcele oziroma m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 250.839 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 93.840 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = 4.500.000 \text{ EUR za vso komunalno opremo}$$

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na posameznem obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

*Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo*

Infrastruktura	$C_p(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_t(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )
1. Cestno omrežje	9,009	24,083
2. Vodovodno omrežje	0,938	2,507
3. Fekalna kanalizacija	1,686	4,507
4. Meteorna kanalizacija	6,306	16,857
<b>Skupaj</b>	<b>17,939</b>	<b>47,954</b>

## **6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere**

Glede na navedbe v 4. poglavju – Obstoječa komunalna oprema obračunski stroški obstoječe komunalne opreme niso navedeni, posledični pa tudi niso preračunani na enoto mere.

## **6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)**

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerja je določeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Straža, zato je zaradi primerjave in enake obravnave treba ohraniti razmerje nespremenjeno.

## **6.4. Faktor dejavnosti**

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Straža. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

Kot informacijo navajamo, da je v splošnem odloku navedeno, da je faktor dejavnosti za industrijske stavbe 0,70.

## 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo ( $C_p$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo ( $C_t$ ), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

## 6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$ =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$ =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	neto tlorisna površina
$D_t$ =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
$i$ =	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$ =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek  $KP$  se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP$  celoten izračunan komunalni prispevek

$KPi$  izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša 17,939 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 47,954 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, skupaj za vso komunalno opremo, pri posameznem izračunu pa je seveda treba upoštevati enačbo iz prejšnje strani in opredeljene ponderje iz poglavja 6.3.

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

## **6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila**

Na območju opremljanja niso predvidene nobene oprostitve ali olajšave pri plačilu komunalnega prispevka.

## **6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju**

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi 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 programu opremljanja je v poglavju o novi komunalni opremi prikazana investicija s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi o opremljanju se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno opremo, način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in vse ostale podrobnosti.

V pogodbi se podrobneje določijo tudi medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne opreme, neodplačnim prenosom komunalne opreme v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno opremo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom medsebojnih obveznosti.

Posebej poudarjamo, da je Pogodba o opremljanju samo zakonska možnost, ne obveza, in da bo dejanski način izvedbe stvar občinske politike, proračunskih možnosti in interesa investitorjev.

## **6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme**

V tem trenutku razen proračuna Občine Straža ni poznanega nobenega drugega vira financiranja. Vkolikor se bo pojavila tovrstna priložnost jo bo Občina Straža vsekakor poskusila izkoristiti.

Svoj vložek v izgradnjo komunalne opreme si bo Občina Straža povrnila preko bodočega plačila komunalnega prispevka s strani zavezancev za plačilo, pri čemer pa je seveda prisotna časovna komponenta, ko bo občina morala najprej založiti svoj denar, medtem ko ga bo nazaj dobivala v skladu z dinamiko, s katero se bo polnila cona, kar je verjetno dolgotrajno obdobje.

## **7. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA POSAMEZEN OBJEKT**

Namen tega izračuna ni v določitvi nominalnih zneskov komunalne opreme, ki odpade na posamezen objekt, saj bo ta izračunan v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za vsak objekt posebej, ko investitor preda potrebno dokumentacijo in je razvidna tudi površina in namen gradnje, kar ima vpliv na izračun. Vkolikor bodo investitorji gradili po velikosti močno drugačne objekte (večje, manjše), kot je naveden v spodnjem primeru, bo tudi komunalni prispevek močno drugačen od tu izračunanega. Prostorski akt pač omogoča veliko svobode glede tega, kaj bodo investitorji dejansko postavili.

Če določila tega programa opremljanja prevedemo na nek konkreten objekt, npr. 1.500 m<sup>2</sup> velik objekt na parceli velikosti 4.000 m<sup>2</sup> to pomeni komunalni prispevek 56.773 EUR.

V končni fazi je za obračun pri izdaji odločbe merodajen projekt PGD, ki ga za vsak objekt posebej predložijo investitorji.

## **8. PRILOGE**

a.) Predlog odloka

b.) Karte območja opremljanja:

- pregledna situacija iz projekta PGD z označeno 1. fazo
- prikaz parcel, ki bodo komunalno opremljene po izvedbi 1. faze