



**OBČINA MIREN - KOSTANJEVICA**  
**Miren 137**  
**5291 MIREN**

# **ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLIŠČ**

za območje opremljanja

**»OPPN MI43 – Mirenski kostel«**

Miren, junij 2021

Župan:  
Mauricij Humar



## KAZALO

<b><u>1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	3
1.2. Okrajšave in pojmi.....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	4
1.4. Opis območja programa opremljanja .....	5
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja.....	6
<b><u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb .....	9
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb .....	10
<b><u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture pred izvedbo projekta .....	11
4.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta .....	12
<b><u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA.....</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b><u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....</u></b>	<b><u>14</u></b>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja .....	14
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme.....	15
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja .....	16
6.4. Obračunski stroški investicije (So).....	17
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere .....	19
<b><u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN .....</u></b>	<b><u>21</u></b>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ).....	21
8.2. Izračun komunalnega prispevka.....	22
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila .....	23
8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju .....	23
<b><u>9. PRILOGE.....</u></b>	<b><u>24</u></b>



## **1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA**

### **1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu**

#### **1.1.1. Naročnik**

Naročnik je:

Občina Miren-Kostanjevica  
Miren 137  
5291 Miren

Župan: Mauricij Humar

Identifikacijska številka za DDV: SI57235708  
Matična številka: 5881838

tel.: (05) 330-46-70

e-mail: tajnistvo@miren-kostanjevica.si

#### **1.1.2. Izdelovalec**

Izdelovalec je:

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

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728

tel.: (01) 25-60-990

fax.: (01) 25-60-991

e-mail.: info@terragis.si



## 1.2. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-2« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

»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. in 34/19).

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 148. členu ZUreP-2, 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 javna komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

## 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN MI43 – Mirenski kostel« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se po določilih 154. člena Zakona o urejanju prostora pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to je Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

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.



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 z uredbo 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 je oz. 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.

#### 1.4. Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) MI43, »Mirenski kostel« v Mirnu, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 0,96 ha.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele iz k.o. 2325-Miren: 451/3, 452/1, 452/2, 452/3, 453 in 1202.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih števil.

*Slika: Ortofoto prikaz območja programa opremljanja*



Vir: eterra.si, junij 2021



Po vsebini gre za degradirano območje nekdanje vojašnice. Nahaja se približno 300 m stran od regionalne ceste, razmeroma blizu sta tudi Mirenski grad in reka Vipava.

V naravi je to dokaj ravno, delno travnato območje, ki je skoraj iz vseh strani obdano z gozdom.

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

## **1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja**

Krovni občinski prostorski akt (OPN) območje opredeljuje z oznako MI43N7 in namensko rabo za centralne dejavnosti (oznaka CD).

Podrobni prostorski akt (OPPN) predvideva izgradnjo večih stanovanjskih objektov ob objektih za zdravstveno nego, predvideni pa so tudi objekti gostinsko in športno dejavnost ter vsa potrebna infrastruktura za normalno funkcioniranje območja.

V trenutku priprave tega dokumenta komunalna oprema še ni zgrajena.

Tudi pozidava območja še ni realizirana, tako da gre po statusu za nepozidana stavbna zemljišča.



## 2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

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 urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in
- 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. in 34/19).

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.

### **Prostorski akt**

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu MI43, »Mirenski kostel« v Mirnu (Uradni list RS, št. 108/20), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za celostno ureditev območja centralnih dejavnosti, ki je tako tudi opredeljeno v prostorskih aktih.

Zemljišča na območju opremljanja so seveda opredeljena kot stavbna zemljišča.

### **Razvojni programi**

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) 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. Ocena stroška vodovoda in kanalizacije, Občina Miren-Kostanjevica, junij 2021,
2. Predlog ureditve dostopne poti Mirenski kostel, Občina Miren-Kostanjevica, junija 2021,
3. Projekt DGD »Gradnja enostanovanjske hiše, objektov za zdravstveno dejavnost in komunalnih vodov«, št. 420, Arhitektke Prijon d.o.o., Ljubljana, december 2020





### 3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m<sup>2</sup> gradbene parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> 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.

Na obravnavanem območju je mogoča izgradnja velikega števila industrijskih in podobnih objektov za izvajanje gospodarske dejavnosti, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto.

#### 3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel.

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

Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so določene v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

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

Oznaka parcele v prostorskem aktu	Parcela (v m <sup>2</sup> )
PE-1/1	1.774
PE-1/2	1.523
PE-1/3	1.044
PE-1/4	2.228
PE-2/1	1.227
PE-2/2	1.872
<b>Skupaj</b>	<b>9.668</b>

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD).

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.

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere **9.668 m<sup>2</sup>**. To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov.



### 3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot bruto tlorisne površine obračunskega območja se šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh predvidenih objektov.

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

Bruto tlorisne površine objektov so povzete po oceni, ki je že sestavni del prostorskega akta. Ta sicer dopušča precej svobode pri izvedbi in omejuje faktor zazidanosti na 0,3, vendar so v besedilnem delu tudi navedene zazidane površine predvidenih objektov. Za objekte, za katere je že izdelan projekt DGD, so bruto tlorisne površine povzete po njih.

V fazi izvedbe so možna tudi večja odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta.

Seštevek vseh na ta način ocenjenih bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je tako **1.736 m<sup>2</sup>** kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.

Pri izdaji vsake posamezne odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.



## **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 (dostopne ceste),
- fekalnega kanalizacijskega omrežja in
- vodovodnega omrežja.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bremeni izključno investitorja, če se sam ne dogovori z upravljavci.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

### **4.1. Opis obstoječe infrastrukture pred izvedbo projekta**

Na območju pred izvedbo projekta komunalnega opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje vseh predvidenih objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom.

V relativni bližini sicer poteka infrastruktura, na katero se novozgrajena komunalna oprema navezuje, ni pa bila zgrajena infrastruktura do območja.

Prometno se območje navezuje na regionalno cesto R3 614/1047 Miren – Opatje selo preko obstoječega dostopa (gozdne ceste).



## 4.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta<sup>1</sup>

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja komunalna oprema:

### Cestno omrežje

#### Prometni priključek na državno cesto:

Gozdna cesta, ki pelje do območja OPPN in je predvidena za rekonstrukcijo, se priključuje na državno cesto R3-614, odsek 1047 Miren – Opatje selo. Prometni priključek je že obstoječ in služi za dostop do območja OPPN in do gozdnih zemljišč v okolici.

Prometni priključek ni urejen skladno s prometnimi predpisi, zato se ga pred začetkom funkcioniranja oz. uporabe objektov v območju OPPN rekonstruira, pri čemer ga je potrebno obravnavati kot skupinski priključek. Dostopna pot ne sme biti zaprta z rampo.

#### Dovozna cesta do območja OPPN:

Območje OPPN je prometno navezано na regionalno cesto preko 300 m dolgega obstoječega dostopa, ki poteka preko parcel št. 658/5, 517/1, 451/4 in 657/1, vse k.o. Miren.

Obstoječo dovozno cesto je treba pred začetkom uporabe novih objektov v območju OPPN rekonstruirati.

V projektu za rekonstrukcijo ceste se v soglasju z Občino Miren - Kostanjevica in tehničnimi predpisi določi profil ceste, pri čemer se zasleduje temeljni cilj, da se hitrost čim bolj omeji (30 km/h). Gre za dovozno cesto skozi gozd, kjer potrebno promet čim bolj omejiti.

Obstoječa gozdna cesta po parc. št. 658/5 k.o. Miren predstavlja tudi protipožarno preseko Mirenski bori, ki odpira širši gozdni prostor na tem območju in je pomembna z vidika zagotavljanja požarnega varstva in gospodarjenja z gozdovi. Zato mora biti tudi v prihodnje omogočena normalna uporaba navedene protipožarne preseke za gozdne kamione in v primeru požara tudi gasilska vozila.

Priključevanje na območje OPPN se uredi z ureditvijo novega nivojskega križišča. Nivojsko križišče z dovozi do posameznih gradbenih parcel se uredi fazno, hkrati z gradnjo objektov ali pred njihovo gradnjo. Za območje nivojskega križišča in dovozov mora biti pred gradnjo objektov sprejet dogovor med Občino Miren – Kostanjevica in investitorjem o nakupu tega zemljišča ali pa mora investitor na drugačen način zagotoviti pravico graditi.

---

<sup>1</sup> Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po določilih prostorskega akta, kot ga je izdelala Ariana Furlan Prijon – arhitektka iz Ljubljane. Podrobnosti glede izvedbe komunalne opreme bodo podrobneje opredeljene v projektni dokumentaciji, ko bo ta izdelana.



## Oskrba z vodo

Za zagotovitev ustrezne količine pitne, sanitarne in požarne vode na območju je predvidena izgradnja novega vodovoda, ki se zanka na obstoječe javno vodovodni omrežje NL DN 100, ki poteka severno od območja OPPN po parc. št. 657/1 k.o. Miren.

## Odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda

Na območju predmetnega OPPN se kanalizacijski sistem projektira v strogo ločenem sistemu. Kanalizacijski sistem mora biti dimenzioniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Odpadne vode iz objektov se preko nove kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo za odpadne vode, ki poteka severno od območja OPPN, po parc. št. 657/1 k.o. Miren.

Odvod odpadnih padavinskih voda s strešnih površin in drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objekta se izvede kot plitko ponikanje v kombinaciji z razpršenim izpustom. Ustje izpusta se obloži z kamenjem v raščeno zemljino in izvede vegetativna ureditev izpusta za dodatno erozijsko zaščito. Pri večjih objektih se priporoča izvedba zadrževalnikov - zbiralnikov vode.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti dimenzionirana tako, da bo nanj mogoče priključiti vse predvidene objekte z jasno opredeljenim številom priklopljenih objektov oziroma opredeljeno količino odpadne vode po posameznem objektu in površinah. Kanalizacijski sistem na območju OPPN mora biti projektiran kot celovita rešitev odvajanja.

## Elektroenergetski vodi

Izvede se nov NN podzemni električni priključek iz obstoječe električne omarice.

Predviden je priključni vod po zemljiščih s parc. št. 457, 657/1 in 451/5, vse k.o. Miren. Dolžina od točke priključitve do meje območja OPPN je 280 m.

Za posamezne parcele se izvedejo ločene merilne omarice, dovoljeno je tudi združevanje merilnih mest.

## Telekomunikacije

V okviru infrastrukture se izvede kabelska kanalizacija za telekomunikacijski vod v dolžini približno 90 m, preko parcel št. 451/2, 454, 455 in 657/3, vse k.o. Miren.

## Odpadki

Na območju OPPN se predvidijo zbirna odjemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov – papir in karton, mešana embalaža, steklena embalaža, biorazgradljivi odpadki, mešani komunalni odpadki.

## 5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Gradnja nove komunalne opreme je predvidena v letu 2023, uporabno dovoljenje in predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem pa najkasneje do 31.12.2023.

## 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. V tem konkretnem primeru kot obračunsko območje za novo komunalno opremo določamo celotno območje OPPN MI43 – Mirenski kostel

*Slika: obračunsko območje programa opremljanja za vse vrste nove komunalne opreme*



*Vir: portal PISO, junij 2021*

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 celotna.

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa. 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 vodovodno omrežje in
- obračunsko območje za novo kanalizacijsko 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 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
- dokumentacija 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 ocenjeni na podlagi tehničnih specifikacij (dolžin, širin, premerov), kot izhajajo iz prostorskega akta. Pri tem je bil na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno.

**Skupni stroški komunalnega opremljanja** območja so tako sledeči:

*Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti nove komunalne opreme (v EUR)*

Postavka	v EUR
1. nova cestna infrastruktura	41.300
2. nova vodovodna infrastruktura	43.740
3. nova fekalna kanalizacija	73.200
<b>Skupaj</b>	<b>158.240</b>

### 6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

V skladu z Uredbo je treba za vsako vrsto komunalne opreme določiti vire financiranja za izvedbo opremljanja.

Finančna sredstva za izvedbo nove cestne infrastrukture na območju opremljanja bo nepovratno zagotavljala Občina Miren – Kostanjevica iz proračuna, sredstva za izgradnjo nove vodovodne in kanalizacijske infrastrukture pa zasebni investitor na podlagi Pogodbe o opremljanju.





## 6.4. Obračunski stroški investicije (So)

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 zavezanca.

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.

Druge oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem konkretnem primeru Občina Miren – Kostanjevica določa, da se 100 % stroškov izvedbe cestnega omrežja ne opredeli kot obračunske stroške območja opremljanja, ampak jih bo nosila sama kot nepovratni vložek občinskega proračuna.

Obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški	Proračunski in drugi viri	Obračunski stroški
1. nova cestna infrastruktura	41.300	41.300	0
2. nova vodovodna infrastruktura	43.740		43.740
3. nova fekalna kanalizacija	73.200		73.200
<b>Skupaj</b>	<b>158.240</b>	<b>41.300</b>	<b>116.940</b>



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

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi 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 <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m <sup>2</sup> 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:

$$\sum A_{GP} = 9.668 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 1.736 \text{ m}^2,$$

$OS(ij)$  = kot je navedeno na prejšnji strani

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 <sup>2</sup> )	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m <sup>2</sup> )
1. nova cestna infrastruktura	0,00	0,00
2. nova vodovodna infrastruktura	4,52	25,20
3. nova fekalna kanalizacija	7,57	42,17
<b>Skupaj</b>	<b>12,09</b>	<b>67,37</b>



## 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 Miren - Kostanjevica ima sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 90/21), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo. Če bo Občina Miren - Kostanjevica ta odlok spremenila, se uporabi novejšo verzijo odloka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

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 velja sledeče:

- 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 ( $D_{pN}$ ) in deležem površin objekta ( $D_{tN}$ )

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 ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ )

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

V tem programu opremljanja določamo, da razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) znaša 0,4 ( $D_{pN}$ ) proti 0,6 ( $D_{tN}$ ).



## 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:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times Cp_{\text{N}}(ij) \times Dp_{\text{N}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times Ct_{\text{N}}(ij) \times Dt_{\text{N}})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{\text{nova}}(ij)$ =	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{\text{GP}}$ =	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_{\text{N}}(ij)$ =	stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$Dp_{\text{N}}$ =	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$A_{\text{STAVBA}}$ =	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_{\text{N}}(ij)$ =	stroški opremljanja m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$Dt_{\text{N}}$ =	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:

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

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



### **8.3. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila**

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitev in način plačila komunalnega prispevka povzame po Splošnem odloku Občine Miren - Kostanjevica.

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

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) 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 predvideno, da bo izgradnjo novega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja prevzel zasebni investitor na podlagi pogodbe o opremljanju. Ta sicer še ni sklenjena.



## 9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Prikaz območja opremljanja in obračunskih območij po posamezni vrsti nove komunalne opreme

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme