

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA

za

območje zazidalnega načrta za

območje urejanja Koritno - Polica

»ZN KO – S2«

maj 2019

oktober 2019 – tehnične uskladitve

<i>Projekt:</i>	Elaborat programa opremljanja za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«
<i>Naročnik elaborata:</i>	OBČINA BLED Cesta svobode 13 4260 Bled
<i>Elaborat izdelal:</i>	AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p. Levstikova ulica 12a 1241 Kamnik
<i>Oznaka dokumenta:</i>	185-2019
<i>Datum priprave:</i>	maj 2019 september 2019 – tehnična uskladitev oktober 2019 – tehnične uskladitve

KAZALO VSEBINE

1	Uvodna pojasnila	5
1.1	Uvod.....	5
1.2	Osnovna zakonska izhodišča	6
2	Seznam upoštevanih prostorskih izvedbenih aktov in strokovnih podlag ter druge dokumentacije	8
2.1	Prostorski izvedbeni akti	8
2.2	Strokovne podlage	8
2.3	Druga dokumentacija.....	8
3	Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja	9
3.1	Opis območja opremljanja	9
3.2	Osnovni podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah	10
3.2.1	<i>Zasnova pozidave</i>	10
4	Podatki o površinah gradbenih parcel stavb, zmogljivosti in namembnosti načrtovanih objektov.....	13
4.1	Podatki o površinah gradbenih parcel na območju	13
4.2	Podatki o površinah objektov na območju	15
4.3	Podatki o namembnosti objektov na območju opremljanja.....	16
5	Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja	17
5.1	Podatki o obstoječi komunalni opremi.....	17
5.2	Podatki o novi komunalni opremi	17
5.2.1	<i>Cestno omrežje</i>	17
5.2.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	19
5.2.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	20
5.2.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	21
5.3	Druga gospodarska javna infrastruktura na območju.....	22
5.3.1	<i>Transformatorska postaja (TP)</i>	22
5.3.2	<i>Električno omrežje</i>	22
5.3.3	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	23
6	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	24
6.1	Roki izvedbe opremljanja	24
6.2	Etapnost opremljanja	24
7	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	25
7.1	Obračunska območja.....	25
7.2	Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme	26
7.2.1	<i>Seznam nove komunalne opreme</i>	26
7.2.2	<i>Finančna sredstva za izvedbo opremljanja</i>	27
7.3	Skupni stroški nove komunalne opreme	28
7.4	Obračunski stroški nove komunalne opreme	29
7.5	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	33
7.5.1	<i>Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere »površina gradbene parcele«</i>	33
7.5.2	<i>Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere »bruto tlorisna površina objekta«</i>	34
7.6	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})	35
8	Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	36
8.1	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	37
8.2	Izračun akontacije komunalnega prispevka.....	38
9	Viri informacij	41

Kazalo preglednic

Preglednica 1: Podatki o površinah gradbenih parcel na območju opremljanja	14
Preglednica 2: Podatki o bruto tlorisnih površinah objektov na območju opremljanja	15
Preglednica 3: Časovni načrt izvajanja opremljanja	24
Preglednica 4: Skupni stroški nove komunalne opreme	29
Preglednica 5: Vrednosti za zmanjšanje skupnih stroškov nove komunalne opreme zaradi drugih vlaganj	31
Preglednica 6: Obračunski stroški nove komunalne opreme	31
Preglednica 7: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine gradbenih parcel ($CpN_{(ij)}$)	33
Preglednica 8: Preračun obračunskih stroškov na merske enote bruto tlorisna površina objektov ($CtN_{(ij)}$)	34

Kazalo slik

Slika 1: Prikaz območja opremljanja	9
Slika 2: Prikaz predvidenih objektov in parcel na območju opremljanja	13
Slika 3: Situacija s prikazom nove komunalne opreme (informativni prikaz)	18

Priloge:

- Priloga A: Prikaz območja opremljanja.
- Priloga B: Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme na območju opremljanja.
- Priloga C: Prikaz obračunskega območja cestnega omrežja.
- Priloga D: Prikaz obračunskega območja za vodovodno omrežje.
- Priloga E: Prikaz obračunskega območja za fekalno kanalizacijsko omrežje.
- Priloga F: Prikaz obračunskega območja za meteorno kanalizacijsko omrežje.

1 Uvodna pojasnila

1.1 Uvod

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je s prostorskim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Občina Bled namerava zgraditi komunalno opremo na območju urejanja zazidalnega načrta Koritno – Polica »ZN KO-S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015). Na območju je skladno z ZN predvidena gradnja 37 stanovanjskih objektov. Območje je komunalno neopremljeno in je na tem območju potrebno izvesti gradnjo nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture. Odlok o območju urejanja za zazidalni načrt za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015) določa, da je realizacija ZN KO-S2 pogojena s predhodno ali sočasno izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Na temelju navedenega je Občina Bled pristopila k izdelavi Elaborata programa opremljanja v skladu z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 in 34/2019).

Predmet Elaborata programa opremljanja je območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« in sicer opremljanje z novo komunalno opremo.

1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017).
- 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. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019).

ZUreP-2 v 148. členu opredeljuje, da so komunalna oprema:

- 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 v javni lasti.

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

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

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

S programom opremljanja stavbnih zemljišč se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

S programom opremljanja se za območja, na katerih se z OPN ali OPPN predvideva nove prostorske ureditve ter gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določijo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

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

Vsebina programa opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč. S programom opremljanja se določijo:

- območje opremljanja,
- nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roki za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

2 Seznam upoštevanih prostorskih izvedbenih aktov in strokovnih podlag ter druge dokumentacije

2.1 Prostorski izvedbeni akti

Prostorski izvedbeni akti, ki so kot prostorska podlaga za izdelavo elaborata programa opremljanja upoštevani so sledeči:

- Odlok o območju urejanja zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015).

2.2 Strokovne podlage

Strokovne podlage, ki smo jih upoštevali pri izdelavi elaborata programa opremljanja so:

- PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018).
- Elaborat ekonomike za investicijo Komunalna ureditev območja zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2« (AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., 2019)

2.3 Druga dokumentacija

Pri izdelavi predmetnega elaborata programa opremljanja ni bila na razpolago morebitna druga dokumentacija.

3 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja

3.1 Opis območja opremljanja

Obravnavano območje se nahaja v naselju Koritno, ki leži vzhodno od naselja Bled. Območje ZN Koritno-Polica se nahaja vzhodno od strnjenelega dela naselja Koritno. Urejanje se bo izvajalo na rečni terasi, ki je znana pod krajevnim imenom »Polica«. Površje omenjene terase je rahlo valovito in oblikovano v treh višinsko ločenih nivojih. Območje opremljanja je prikazano na spodnji sliki in v prilogi A.



Slika 1: Prikaz območja opremljanja

Obravnavano območje je trenutno v naravi travnik. Območje je približno vodoravno, razdeljeno pa je na 2 terasi z vmesno višinsko razliko 3 – 4 m. Na zahodni strani območje omejuje lokalna cesta LC 012011, širine vozišča 2,6–3,0 m, na vzhodni in severni strani pa se začinja brežina proti reki Savi (ki se nahaja ca. 40 m nižje). Na južni strani se nahaja obstoječa stanovanjska pozidava.

Na južnem delu je terasa nivelirana nekako na višinskih kotah med 472,0 in 473,8 m.n.m., medtem ko je severni del terase višinsko urejen nekako tri metre višje na kotah med 475,0 in 476,8 m.n.m.. Na vzhodnem delu sledi še vmesni nivo na kotah med 473,5 in 474,8 m.n.m. Površina območja je cca. 2,7 ha. V naravi obravnavano območje predstavlja pretežno travnik. Na zahodni strani poteka obstoječa lokalna cesta,

Obravnavano območje zazidalnega načrta Koritno – Polica se nahaja vzhodno od lokalne ceste LC 012011. V lokalni cesti LC 012011 poteka obstoječa fekalna kanalizacija, ki se preko črpališča črpa v višje ležeči gravitacijski kanal, ki poteka do čistilne naprave Bled.

3.2 Osnovni podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah¹

Območje ZN je opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče namenjeno individualni stanovanjski gradnji. Za območje urejanja je sprejet Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015).

Meja ZN poteka po parcelnih mejah zemljišč, ki so določena z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015). Površina zemljišč ZN obsega po podatkih izmere oboda znaša 27.900 m².

Pod z odlokom predpisanimi pogoji so v zazidalnem območju dopustni naslednji posegi:

- gradnja prometnih, komunalnih, energetskih ter objektov naprav zvez,
- gradnja stanovanjskih objektov (enostanovanjski in dvostanovanjski objekti) s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- posegi za izboljšanje bivalnega okolja,
- postavitve pomožnih objektov.

Območje je pretežno ravno, naravno oblikovano v dveh nivojih-policah. Predvidena je gradnja 17 enostanovanjskih objektov na zgornjem nivoju in 20 objektov na spodnjem nivoju. Obstoječi teren je v naravi travnata površina.

3.2.1 Zasnova pozidave

Pozidava območja je zasnovana v treh osnovnih linijah, ki sledijo plastnicam terena pretežno v smeri SZ-JV, na spodnjem delu pa so objekti nanizani ob krožni cesti. Zasnova pozidave se sklada z obstoječo grajeno strukturo naselja Koritno. Postavitvev objektov izkorišča maksimalno osončenost delov, v katerih naj se

¹ Povzeto iz Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno - Polica ZN KO – S2 - neuradno prečiščeno besedilo (1) (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015).

planirajo dnevni bivalni prostori. Izvedba objektov je lahko masivna ali montažna, s tem da je potrebno pri montažnih objektih upoštevati podane pogoje za oblikovanje fasad in streh objektov.

Tlorisne velikosti stanovanjskih objektov so:

- objekt št. 1: 9,00 m x 12,00 m
- objekt št. 2: 18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)
- objekt št. 3: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 4: 18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)
- objekt št. 5: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 6: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 7: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 8: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 9: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 10: 8,50 m x 11,50 m + 3,60 m x 6,00 m
- objekt št. 11: 7,30 m x 11,10 m
- objekt št. 12: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 13: 18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)
- objekt št. 14: 7,80 m x 11,50 m
- objekt št. 15: 8,50 m x 11,50 m
- objekt št. 16: 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)
- objekt št. 17: 7,30 m x 11,50 m
- objekta O: 8,50 m x 11,50 m in 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)
- objekti M: 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika) – 5 kom
- objekti M: 7,50 m x 10,00 m – 2 kom
- objekti P: 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika) – 2 kom
- objekti P: 14,30 m x 14,30 m (»T« oblika) – 2 kom
- objekt P: členjen tloris znotraj dimenzij 18,70 m x 14,00 m
- objekti P: 7,50 m x 10,00 m – 6 kom.

Tloris objektov znotraj maksimalnega gabarita objekta določenega s toleranco po tem odloku je lahko členjen. Po širini objekta členjeni deli tlorisa se morajo s strehami navezovati na osnovni tloris pravokotno oziroma pokriti s streho kot podaljškem strešine osnovne strehe objekta.

Izven določenih dimenzij objektov se pri individualnih objektih dopušča izvedba tlakovanih teras na nivoju terena širine do 3,00 m, če odmiki od parcelnih mej in gradbene črte to dopuščajo. Enako se izven določenih tlorisnih dimenzij dopušča tudi izvedba zimskega vrta do 30 m². Zimski vrt se lahko navezuje tudi na prostore v izkoriščenem podstrešju.

Objekti obsegajo pritličje in mansardo, lahko so delno ali v celoti podkleteni, lahko so nepodkleteni. Kota pritličja objektov je do 50 cm nad terenom pri nepodkletenih objektih, oziroma do 1,20 m pri podkletenih objektih. Višina kolenčnega zidu nad ploščo pritličja je do 1,20 m. Dopušča se izvedba notranjih galerij. Garaža v kleti objekta ni dovoljena.

Nivelete pritličij objektov KP = +/-0.00 so vezane na niveleto ceste. Nivelete so razvidne iz grafičnega dela ZN.

Osnovna namembnost objektov na območju ZN je stanovanjska. Objekti so eno ali dvostanovanjski. Dopušča se tudi dejavnosti oddajanja apartmajev ali turističnih sob. Možna je tudi ureditev prostorov za opravljanje drugih dejavnosti, če so zagotovljeni sledeči pogoji:

- dejavnost mora biti nemoteča za okolje: mirne poslovne in storitvene dejavnosti (npr. sedež podjetja; dejavnosti, ki se lahko opravljajo v okviru stanovanjskih prostorov in v katerih je poleg stanovalca zaposlena največ ena oseba npr. računovodski servis, pravno ali drugo svetovanje; salon osebne nege; servis in popravila predmetov (manjši gospodinjski aparati, šiviljstvo, čevljarstvo ipd.);
- v prostorih je potrebno zagotoviti predpisane minimalne zdravstveno-sanitarne tehnične pogoje za tangirano dejavnost;
- poleg garaže ali parkirnega prostora za stanovalce objekta je potrebno zagotoviti tudi parkirni prostor za dejavnost skladno s predpisi.

Izvedba ZN poteka v najmanj dveh fazah:

1. faza: izgradnja primarne prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter izgradnjo omrežja zvez in
2. faza: izgradnja posameznih stanovanjskih objektov. Posamezni objekti se lahko gradijo istočasno ali v časovnih zamikih.

Površine gradbenih parcel, ki bodo urejene v posamezni fazi morajo biti dokončno urejene v roku 6 mesecev po dokončanju objekta.

4 Podatki o površinah gradbenih parcel stavb, zmogljivosti in namembnosti načrtovanih objektov

4.1 Podatki o površinah gradbenih parcel na območju

Skupna velikost območja urejanja z ZN obsega parcele v skupni površini 27.900 m². To je površina zemljišč po podatkih izmere oboda ZN. Območje opremljanja je predvideno za gradnjo objektov na posameznih parcelah. Zasnova je informativno prikazana na spodnji sliki.



Slika 2: Prikaz predvidenih objektov in parcel na območju opremljanja²

² V sklopu izvedbe komasacije je bila posebej odmerjena še parc. št. 1618, k. o. Ribno, ki predstavlja dostopno pot za zemljišči s parc. št. 1605, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P11) in parc. št. 1608, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P10) ter površino za izgradnjo komunalne infrastrukture, ki bo napajala zemljišči s parc. št. 1605, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P11) in parc. št. 1608, k. o. Ribno (oznaka v ZN: 10) ter delno parc. št. 1604, k. o. Ribno (oznaka v ZN: M3). Parc. št. 1618, k. o. Ribno v izmeri 89 m² se izloči iz skupne vsote površine gradbenih parcel. Na zgornji sliki, tega sicer ne prikazujemo posebej, vendar je v izračunih in ostalih podlagah to upoštevano.

Glede na zasnovo in podatke iz Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015) smo z uporabo programskega orodja izračunali površino posamezen gradbene parcele na območju. Podatki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Podatki o površinah gradbenih parcel na območju opremljanja

Oznaka objekta na parceli	Površina gradbene parcele (m ²)
1	703,88
2	964,55
3	684,94
4	1123,69
5	520,94
6	445,18
7	763,51
8	519,09
9	660,96
10	636,09
11	442,13
12	852,34
13	1046,98
14	437,76
15	608,86
16	911,81
17	487,34
O1	921,12
O2	595,31
M1	568,11
M2	601,67
M3	423,13
M4	447,44
M5	863,06
M6	613,61
M7	717,36
P1	514,86
P2	770,53
P3	984,23
P4	699,77
P5	697,84
P6	437,16
P7	443
P8	521,21
P9	503,2
P10	688,24
P11	456,00
SKUPAJ	24.276,90

Skupna površina gradbenih parcel na območju opremljanja je 24.276,90 m². To površino parcel upoštevamo v nadaljevanju pri izračunih višine prispevka za enoto mere za m² gradbene parcele stavbe.

4.2 Podatki o površinah objektov na območju

Podatki o možnosti pozidave na območju so razvidni iz vsebine Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015). Upoštevač maksimalne tlorisne dimenzije in višine objektov (etažnost) smo izračunali skupno bruto tlorisno površino vseh objektov na območju opremljanja. Podatki o bruto tlorisnih površinah objektov so razvidni iz spodnje preglednice. Oznake objektov so razvidne iz zgornje slike.

Preglednica 2: Podatki o bruto tlorisnih površinah objektov na območju opremljanja

Oznaka objekta	Tlorisne dimenzije	Tlorisna površina objektov iz grafike (m ²)	Etaž.	Število etaž	Bruto tlorisna površina objektov (m ²)
1	9,00 m x 12,00 m	108,00	K+P+M	3	324,00
2	18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)	153,38	K+P+M	3	460,14
3	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
4	18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)	153,44	K+P+M	3	460,32
5	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
6	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
7	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
8	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
9	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
10	8,50 m x 11,50 m + 3,60 m x 6,00 m	119,59	K+P+M	3	358,77
11	7,30 m x 11,10 m	81,51	K+P+M	3	244,53
12	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
13	18,45 m x 11,50 m (»T« oblika)	154,08	K+P+M	3	462,24
14	7,80 x 11,50 m	89,70	K+P+M	3	269,10
15	8,50 m x 11,50 m	97,75	K+P+M	3	293,25
16	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,12	K+P+M	3	342,36
17	7,30 m x 11,50 m	81,69	K+P+M	3	245,07
O1	8,50 m x 11,50 m in 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
O2	8,50 m x 11,50 m in 9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	97,75	K+P+M	3	293,25
M1	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,48	K+P+M	3	343,44
M2	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,48	K+P+M	3	343,44
M3	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
M4	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
M5	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
M6	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
M7	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
P1	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
P2	9,85 m x 14,30 m (»L« oblika)	114,49	K+P+M	3	343,47
P3	členjen tloris znotraj dimenzij 18,70 m x 14,00 m	187,62	K+P+M	3	562,86
P4	14,30 m x 14,30 m (»T« oblika)	139,15	K+P+M	3	417,45
P5	14,30 m x 14,30 m (»T« oblika)	139,15	K+P+M	3	417,45
P6	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
P7	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
P8	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
P9	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
P10	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
P11	7,50 m x 10,00 m	75,00	K+P+M	3	225,00
SKUPAJ					11.751,24

4.3 Podatki o namembnosti objektov na območju opremljanja

Osnovna namembnost objektov na območju ZN, ki je predmet tega elaborata opremljanja je stanovanjska. Objekti so eno ali dvostanovanjski. Z odlokom o ZN se dopušča se tudi dejavnosti oddajanja apartmajev ali turističnih sob.

5 Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja

5.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Na območju ni urejene obstoječe komunalne infrastrukture. Obravnavano območje je trenutno v naravi travnik. Na zahodni strani območje omejuje lokalna cesta LC 012011 s širino vozišča 2,6 – 3,0 m. Glede na ugotovljeno opisa po posamezni vrsti obstoječe opreme ne podajamo.

5.2 Podatki o novi komunalni opremi

5.2.1 Cestno omrežje

Na območju je predvidena ureditev novega cestnega omrežja, ki bo sestavljeno iz dveh cest. Cesta A se bo na jugu odcepila od LC 012011 proti vzhodu. V daljšem levem zavoju po območju se obrne proti severu in nato proti zahodu, nato pa proti SZ, vzporedno z robom brežine. Na severu območja se nato ponovno naveže na LC 012011. Približno po sredini območja poteka cesta B, in sicer od LC proti vzhodu do ceste A.

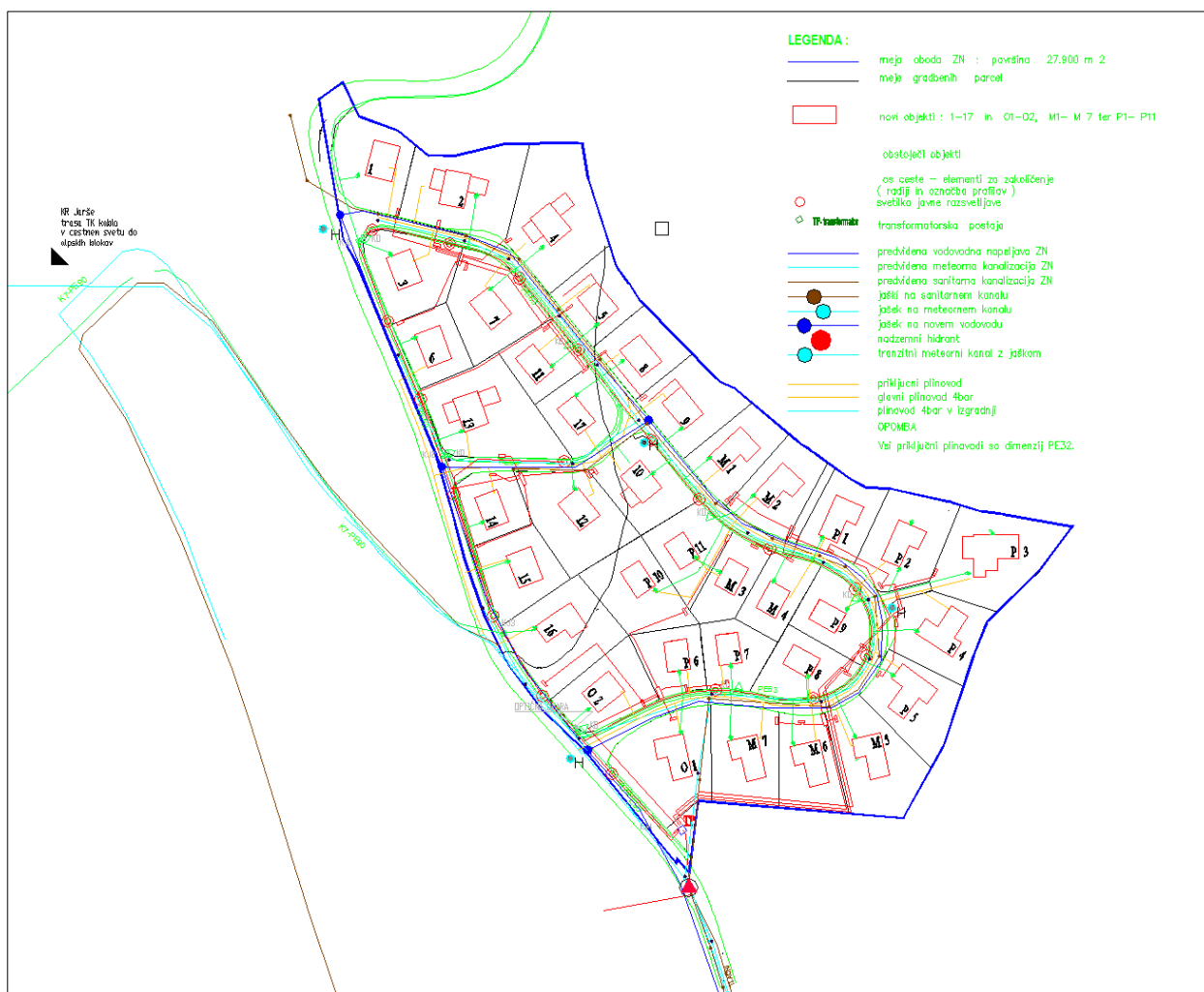
Cesti se predvidita z dvosmernim prometom, zaradi srečevanj vozil se na cesti A uredita tudi 2 izogibališči. Območje se uredi kot območje omejene hitrosti – 30 km/h, kar se na uvozih označi s prometnimi znaki. Dolžina ceste A je 357 m. Dolžina ceste B je 74 m. Vzдолž obeh cest se uredi pločnik na nivoju vozišča, vmes pa se uredi granitna mulda.

Prečni profil cest A in B:

- vozni pas $1 \times 3,10 \text{ m} = 3,10 \text{ m}$
- granitna mulda $1 \times 0,50 \text{ m} = 0,50 \text{ m}$
- pločnik $1 \times 1,00 \text{ m} = 1,00 \text{ m}$
- skupaj $= 4,60 \text{ m}$

Cesta A se bo na jugu odcepila od LC 012011 proti vzhodu. V daljšem levem zavoju po območju se obrne proti severu in nato proti zahodu, nato pa proti SZ, vzporedno z robom brežine. Na severu območja se nato ponovno naveže na LC 012011. V zavojih na južnem delu območje je predvidena razširitev ceste na notranjo stran, in sicer 0,5 m oz. 1,0 m. Pri profilih A7 in A16 je na zunanji strani zavoja predvidena ureditev izogibališča, in sicer v širini 2,5 oz. 2,6 m. Cesta se od profila A10 do profila A15 vzpne s spodnje na zgornjo teraso. Ureditev pločnika je predvidena na zahodni strani ceste.

Cesta B poteka približno po sredini območja, in sicer od LC 012011 proti vzhodu do ceste A. Od sredine ceste do križišča s cesto A se niveleta ceste spusti z zgornje na spodnjo teraso. Ureditev pločnika je predvidena na severni strani ceste.



Slika 3: Situacija s prikazom nove komunalne opreme (informativni prikaz)

Na obravnavanem območju so predvidena 4 križišča, vsa so 3-kraka in T-oblike.

Križišče K1 je na križanju cest A in B. Cesta A poteka naravnost in je prednostna, cesta B pa je neprednostna. Zavijalni radiji so s ceste B na cesto A proti jugu je manjši ($R=5,5\text{ m}$), severni zavijalni radij pa je sestavljeni ($R=35,5\text{ m}$; 10 m ; $18,5\text{ m}$).

Križišče K2 je na južnem začetku ceste A. Obstoječa lokalna cesta je na tem delu prednostna. Zavijalni radiji so na južnem delu iz košaraste krivine ($R=10\text{ m}$; 5 m ; 15 m), na severnem delu pa je radij enovit ($R=6\text{ m}$).

Križišče K3 je na križišču ceste B in obstoječe lokalne ceste. Obstoječa lokalna cesta je na tem delu prednostna. Zavijalni radiji so iz košaraste krivine ($R=10\text{ m}$; 5 m ; 15 m).

Križišče K4 je na severnem koncu ceste A. Obstoječa lokalna cesta je na tem delu prednostna. Zavijalni radiji so sestavljeni iz 3 lokov; na južnem delu: $R=18\text{ m}$; 6 m ; 12 m) in na severnem delu: $R=30\text{ m}$; 6 m ; 12 m).

Vsa križišča bodo opremljena s prometnimi znaki (ustavi, območje omejene hitrosti, konec območja omejene hitrosti) in ustrezno talno signalizacijo.

Vzdolž predvidenih cest je predvidena ureditev pločnikov. Pločnik je predviden na nivoju vozišča, od katerega je ločen z granitno muldo širine 0,5 m. Širina pločnika je 1,0 m (skupaj z muldo je širina 1,5 m). Prečni naklon je 2,0 % proti muldi. Ustroj pločnika je enak kot ustroj vozišča. Vz dolž ceste A je pločnik predviden na zahodni strani, vzdolž ceste B pa na severni strani. Na križiščih je predvidena ureditev prehodov za pešce.

Odvodnjavanje vozišča in pločnika je omogočeno z ustreznimi vzdolžnimi in prečnimi padci. Meteorna voda se zbira v granitni muldi in se odvodnjava preko požiralnikov z LTŽ rešetko. Požiralniki so navezani na predvideno meteorno kanalizacijo.

5.2.1.1 Javna razsvetljava

Osvetlitev ceste A in B je predvidena s kandelabri na višini 7 m, na katere se namestijo LED svetilke z ravnim steklom proizvajalca GRAH, s poudarjenim rumenim delom spektra, ki ne svetijo v UV spektru, barvne temperature 3000 K. Svetilke ob cesti A in B so predvidene z redukcijo 50%.

Osvetlitev ceste C je predvidena s kandelabri na višini 9 m, na katere se namestijo LED svetilke z ravnim steklom proizvajalca GRAH, s poudarjenim rumenim delom spektra, ki ne svetijo v UV spektru, barvne temperature 3000 K.

Svetilke se priključi na novo prižigališče R-JR v prosto stoječi tipski omarici pri novi transformatorski postaji TP Polica. Poleg R-JR bo postavljena prosto stoječa priključna merilna omarica PS-PMO. Napajanje prižigališča javne razsvetljave R-JR je predvideno iz javnega niskonapetostnega omrežja 3x230/400V, 50Hz, preko prosto stoječe merilne omarice PS-PMO, v katero bo vgrajena merilna oprema in bo priključena na novo transformatorsko postajo TP Koritno novo naselje.

5.2.2 Fekalna kanalizacija

Kanalizacija je predvidena v ločenem sistemu. Na obravnavanem območju se zgradi ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod skladno z odlokom o ZN.

Obremenitev odpadne vode se predvidi za cca 350 PE. Kanalizacija komunalnih odpadnih vod je predvidena iz vodotesnih cevovodov (PC, EP ali poliester) in revizijskih jaškov iz umetne mase ali drugega primerne materiala. Pokrovi jaškov morajo biti na zaklep in protihrupne izvedbe. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno. Predvidena je prestavitev črpališča z navezavo na obstoječ tlačni vod. Hišni priključki so predvideni direktno v jaške ali direktno na cev z vpadno cevjo, največkrat individualno za vsak objekt posebej.

Fekalni kanal se zgradi v sredini voznega pasu novo predvidenih cest in se zaključi na južni strani s črpališčem. V črpališču se zbirajo odpadne vode iz kanalizacije obstoječega dela naselja Koritno.

Črpališče črpa odpadno vodo do priključka na obstoječ tlačni vod ki je lociran na lokaciji obstoječega črpališča. V obstoječem črpališču se dotoke preuredi. Črpališče pa se ukine. Na predvideno fekalno kanalizacijo so predvideni priklopi vseh predvidenih objektov na območju ZN.

Predvideni fekalni kanali so skupne dolžine:

- Fekalni kanal 1 DN 200: 359 m
- Fekalni kanal 2 DN 200: 50 m
- Fekalni kanal 3 DN 200: 151 m
- Fekalni kanal 4 DN 200: 11 m
- Tlačni vod DN80: 159 m.

5.2.2.1 Črpališče

V črpališču z dvema črpalkama, nižjem od glavne gravitacijske kanalizacije se zbirajo gravitacijske vode DN 200. Črpalni jašek se dobavi v kompletu z vgrajeno armaturo, črpalkama, stikalno omaro za zunanjo montažo. Jašek je poliestrske izvedbe z vgrajenim izstopnim delom DN 80, vstopne odprtine se izvede na kraju montaže in vgradi uvodnice. Uvodnici za odzračevalni vod in električno napajanje črpalk in regulacijsko cev iz omarice sta že vgrajeni v jašek.

V črpališču sta predvideni dve potopni črpalki, katerih posamična kapaciteta ustreza zahtevani črpalni kapaciteti. Vsaka črpalka je opremljena z nosilnim profilom, kolenom, zaklepom in drsnikom, tako da se lahko dvigne brez demontažnih postopkov iz črpališča po dveh dvižnih letvah. Črpalki delujeta izmenično, kot delovna in rezervna črpalka, lahko tudi kot delovna in pomožna, pomožna črpalka se vključi na koti alarma. Za kar skrbi regulacija v stikalni omari. Črpalki sta znotraj črpalnega jaška povezani z elementi iz nerjavnega materiala v skupni tlačni vod, ki izstopa iz črpalnega jaška do 20 cm. Vsaka od črpalk je opremljena s svojim zapornim organom in čistilnim elementom. Črpalki imata predviden mehki zagon zaradi manjših zagonskih tokov ter zmanjšanja povratnega udara. Odduh je lociran ob elektro omari in je iz tal dvignjen za 100 cm. Tlačni cevovod se s prirobničnim spojem navezuje na črpalni jašek. Izdelan je iz cevi PE 100 SDR 11 dimenzije 90 X 8,2 mm tlačne stopnje PN 16. Cevi se spajajo z elektro varilnimi spojkami. Uporabljeni so fazonski kosi iz duktilne litine tlačnega razreda PN 16 dimenzije DN 80.

5.2.3 Meteorna kanalizacija

Odvodnjavanje vozišča je omogočeno z ustreznimi vzdolžnimi in prečnimi padci. Vodo s cestišča se odvaja kontrolirano preko požiralnikov z mrežo in jaškov v meteorni kanal. Preko meteornih kanalov se zaradi pojava talne vode na južnem delu zazidalnega načrta uredi tudi odvodnjavanje strešin in manipulativnih površin objektov.

V koridorju ceste A se uredi nov meteorni kanal M1, na katerega se naveže kanal M2 s ceste B in severnega dela obstoječe lokalne ceste LC 012011 Koritno – Ribno. Kanal M1 poteka po cesti A proti jugu, kjer se združi s kanalom M3 z južnega dela obstoječe lokalne ceste. Od združitve poteka proti jugu kanal M4 preko zemljišča s parc. št. 1596 k.o. Ribno do lokalne ceste.

Meteorni kanal nato poteka po omenjeni lokalni cesti skozi naselje proti jugu do križišča z javno potjo JP 513073, kjer trasa zavije proti vzhodu do priključka poljske poti. Trasa v nadaljevanju poteka po poljski

poti v smeri SV do iztoka v reko Savo Dolinko. Na iztoku se uredi iztočna glava z žabjim poklopom. Izpust se uredi v smeri vodotoka s kamni in betonom, si čimer se prepreči možnost erozije brežine.

Predvideni meteorni kanali so skupne dolžine 1.322 m, in sicer:

- meteorni kanal M1 od DN200 do DN 500: 289 m,
- meteorni kanal M2 od DN 200 do DN 250: 106 m,
- meteorni kanal M3 od DN 200 do DN 250: 100 m,
- meteorni kanal M4 od DN 500 827 m.

5.2.4 Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja novega vodovodnega omrežja, ki poteka skozi območje ZN. Trasa vodovoda je predvidena v robu vozišča. Glavna veja vodovoda se priključi na obstoječ vodovod. Na predvideno vodovodno omrežje so predvideni odcepi za priklop vseh predvidenih objektov.

Za območje je predvideno skupno vodovodno omrežje za potrebe sanitarne porabe kot tudi požarne varnosti objektov z zunanjim hidrantnim omrežjem. Vodovod 1 poteka po zunanjem robu ceste A. Vodovod 2 poteka pod cesto B. Vodovod 3 poteka pod lokalno cesto 012011. Vodovod 3 se v križišču javne poti 513072 in lokalne ceste 012011 v novem vodovodnem jašku priključuje na obstoječ vodovod dimenzije DN125. Na obravnavanem območju je na obstoječem vodovodnem omrežju po podatkih upravljavca statični tlak cca 6 bar.

Predviden vodovod je skupne dolžine 650 m, in sicer:

- vodovod 1 DN 100: 359 m,
- vodovod 2 DN 100: 75 m,
- vodovod 3 DN 125: 198 m,
- vodovod 3 DN 100: 18 m.

Na celotnem območju je predvidena izvedba petih novih nadtalnih požarnih hidrantov in dveh podtalnih zračnikov.

Pri gradnji vodovoda se uporabijo cevi iz nodularne litine, po standardu SIST EN 545/ISO 2531, C40, PN 16, premera DN125 in DN100 s standardnimi spoji in komplet z tesnilnimi elementi. Cevovodi manjših dimenzij se izvedejo s cevmi iz polietilena skladno s standardom SIST ISO 4427 in SIST EN12201, klase PE100, PN16, SDR 11.

Vzdolž trase sekundarnih vodovodov se uredi odcepe za hišne priključke do posameznih bodočih odjemalcev. Hišni priključki niso predmet tega projekta. Vodometrični jaški so stvar individualne gradnje objekta in se locira za vsak objekt posebej na zasebnem zemljišču.

5.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju

5.3.1 Transformatorska postaja (TP)

TP Koritno novo naselje (transformacija srednje napetosti 20 kV na nizko napetost 400/231 V) je predvidena kot samostojen objekt na parceli št. 1597, k. o. Ribno.

Osnovni podatki o TP so sledeči:

- Naziv TP: TP Koritno novo naselje
- Naziv in šifra sredstva: T331, 6226210
- Izvedba in tip TP: kabelska, tip SAVA 1-G, IGM Sava Krško
- Moč TP (max/l. faza): 630/400 kVA
- Primarna napetost: 20 kV
- Sekundarna napetost: 400/231 V
- Transformator: 7HTIM3 400-21, 21/0.42kV, Dyn5, KolektorEtra
- SN blok: 8DJH, shema RRT, Siemens
- NN plošča: MRO-16, 12 izvodov, Enerprom
- Lokacija TP: parcela št.: 1597, k. o. Ribno.

5.3.2 Električno omrežje

Novo naselje Koritno bo napajano iz nove transformatorske postaje T331 TP Koritno novo naselje - nadomestna. Za priklop naselja na elektroenergetsko omrežje so predvideni trije nizkonapetostni kablovodi tipa NAYY-J 4x240+1,5 mm² iz omenjene TP do novih kombiniranih merilno-razdelilnih omar PSMRO. Kabli bodo položeni v celoti v novi kabelski kanalizaciji, ki je načrtovana v cesti skozi naselje in v pločniku vse do priključne točke v novi TP.

Za razvejanje novih NN kablov do posameznih stanovanjskih hiš pa so načrtovani novi kabli tipa NAYY-J 4x70+1,5mm², večinoma za napajanje dveh stanovanjskih hiš (v paru). Nekatere trase te vrste kabla so nekoliko daljše zaradi smernic investitorja, ki narekuje, da se nova elektrifikacija ne izvaja preko privatnih zemljišč, temveč v novi dovozni cesti. Nekaj hiš oz. objektov pa bo priključenih na posamezen izvod iz PSMRO, ravno tako s kablom tipa NAYY-J 4x70+1,5mm². Vsi novi kabli so načrtovani v zaščitnih ceveh oz. bodo izhajali iz nove kabelske kanalizacije.

Nova kabelska kanalizacija bo izvedena s štirimi cevmi Stigmaflex premera 160mm v smeri od nove TP vzdolž glavne ceste, povezovali jo bodo novi betonski kabelski jaški notranjih dimenzij 1,5 x 1,5 x 1,8m, z litoželeznimi pokrovi 0,6x0,6m, 400kN. Po naselju so predvideni nekoliko ožji kabelski jaški notranjih dimenzij 1 x 1,5 x 1,5m, nameščeni na razdaljah od 50 do 80m. Število povezovalnih cevi premera 160mm v naselju variira glede na potrebe kablovodov; od treh na začetku pa tudi do ene cevi, sočasno pa bodo položene po isti trasi posamezne odcepne cevi premera 110mm do bodočih objektov (odjemalcev). Dokončne mikrolokacije priključnih omaric so določene že v predhodnem projektu PGD. Po celotni novi trasi kabelske kanalizacije se v isti jarek položi tudi zaščitna ozemljitev, pocinkani valjanec 25x4mm, vključno z odcepi do vsake posamezne novogradnje oz. priključne omarice.

Za priključitev novega dovodnega kabla in dodatno varovanje posameznih NN kablov so stanovanjskih hiš se bodo namestile štiri nove kombinirane razdelilne merilne omare PSMRO, v katerih je predviden tudi merilni del za tisto novogradnjo, kjer bo ta omara nameščena. Vse take omare bodo tipa K-F4/F4 Mosdorfer 1080/320.

5.3.3 Telekomunikacijsko omrežje

Za potrebe Telekoma Slovenije je predvidena kabelska kanalizacija do vseh parcel na območju ZN. Na obravnavanem območju se pod novimi cestami izvede cevna kabelska kanalizacija za potrebe telekomunikacijskega omrežja, ki se na obstoječe javno omrežje priključi preko obstoječega telekomunikacijskega omrežja. V glavnih trasah se predvidi kabelska kanalizacija 2x PVC Φ 110 preko revizijskih jaškov. V telefonskih kabelskih jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav. S tem bo mogoč priklop objektov na optično in po potrebi tudi na klasično bakreno omrežje. Dovodna cevna KK TK do vsake parcele posameznega objekta se izvede z dvojčki PE 2x Φ 50 mm. Vsa dela v zvezi z zaščito, zakoličbo in morebitnimi prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije.

Priključitev kabelske kanalizacije do območja posega je izvedljiva z umestitvijo cevi premera fi 110 mm z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških KK KKS. Predvidena točka vstopa je v obstoječih jaških KK KKS. Dovodna cevna KK KKS do vsakega posameznega objekta bo izvedena v sistemu zvezdišča s PVC cevmi Φ 63 mm. Dovodne cevi morajo biti v zvezdišču povezane z glavnimi linijami preko revizijskih jaškov. Pred pričetkom gradbenih del je obvezna zakoličba, ki jo izvede Telemach.

6 Roki za izvedbo in etapnost opremljanja

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. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) v 6. členu določa da se v programu opremljanja določijo tudi roki za izvedbo in etapnost opremljanja. Roki se določijo na podlagi načrta razvojnih programov občinskega proračuna, če so v njem že predvidena sredstva za opremljanje. Če sredstva za opremljanje še niso predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna, se roki določijo v okviru prihodnjih petih let. V programu opremljanja se v primeru etapne izvedbe opremljanja v več etapah opredelijo tudi etapnost opremljanja in roki za izvedbo posameznih etap opremljanja.

6.1 Roki izvedbe opremljanja

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo v kolikor bo to imelo pozitivni doprinos k izvedbi projekta. Zastavljeni terminski plan z roki za izvedbo je podan v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Časovni načrt izvajanja opremljanja

Aktivnost	Rok izvedbe
Rok začetka gradnje nove komunalne opreme	01.10.2020
Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo	30.05.2021

V terminskem načrtu so zajeti samo osnovni mejniki. Terminski načrt in zaporedje posameznih aktivnosti se lahko spreminja, glede na dejanski potek izvedbe opremljanja in gradnjo posamezne komunalne opreme na območju.

6.2 Etapnost opremljanja

Občina ne predvideva etapnega izvajanja opremljanja območja s komunalno opremo.

7 Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Skladno z določili 8. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) so podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

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

Zgoraj navedene podlage se določijo za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme po posameznem obračunskem območju.

7.1 Obračunska območja

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) je obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine.

Območje, ki ga obravnavamo v tem elaboratu je celotno območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2«. Območje ni komunalno opremljeno in je predmet obravnave nova komunalna oprema.

Na podlagi izvedene analize in izvedenih uskladitev s predstavniki občinske uprave so za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« določena sledeča obračunska območja:

- obračunsko območje za stroške priprave podlag za izvedbo opremljanja oz. dokumentacije za novo komunalno opremo (v nadaljevanju oznaka: SPD - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za ceste s pripadajočimi objekti (v nadaljevanju oznaka: C- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za vodovodno omrežje (v nadaljevanju oznaka: VO- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za fekalno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju oznaka: FK - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za meteorno kanalizacijo (v nadaljevanju oznaka: MK - ZN KO-S2).

Grafični prikaz obračunskih območij po posamezni vrsti opreme je prikazan v grafičnih prilogah tega elaborata o programu opremljanja.

7.2 Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme

7.2.1 Seznam nove komunalne opreme

Komunalna oprema so:

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

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) je nova komunalna oprema tista komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

Nova komunalna oprema, ki smo jo vključili v program opremljanja je:

- cestno omrežje s pripadajočimi elementi na območju ZN (glej prilogo C),
- vodovodno omrežje s pripadajočimi elementi na območju ZN (glej prilogo D),
- fekalno kanalizacijsko omrežje s pripadajočimi elementi na območju ZN (glej prilogo E),
- meteorno kanalizacijsko omrežje s pripadajočimi elementi na območju ZN (glej prilogo E).

Izgradnja plinovodnega omrežja na območju ZN ni načrtovana s strani občine v sklopu opremljanja stavbnih zemljišč, zato stroški izgradnje morebitnega plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka. Poleg komunalne opreme iz zgornjega odstavka bo potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja s transformatorsko postajo in telekomunikacijskega omrežja. Stroški izgradnje električnega omrežja, telekomunikacijskega omrežja in plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

7.2.2 Finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja. Če je na območju opremljanja predvideno etapno izvajanje opremljanja, se potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja določijo za vsako posamezno etapo opremljanja.

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

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

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

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

Stroški pridobivanja zemljišč so:

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

Prej navedeni stroški se določijo glede na razpoložljive podatke v času izdelave programa opremljanja ob upoštevanju naslednjega zaporedja:

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

7.3 Skupni stroški nove komunalne opreme

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

Skupni stroški opremljanja oz. nove komunalne opreme so ovrednoteni na temelju pridobljenih informacij od naročnika in drugih zbranih informacij o vrednostih posameznih aktivnosti, ki jih bo potrebno izvesti v sklopu izvajanja opremljanja območja z novo komunalno opremo.

Ocena skupnih stroškov je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo² smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,
- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo³ smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi ocenjenih vrednosti iz izdelane dokumentacije za novo komunalno opremo (PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018),
- drugi stroški nove komunalne opreme glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov.

Podatki o vrednosti skupnih stroškov opremljanja so navedeni v spodnji preglednici.

² V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

³ V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

Preglednica 4: Skupni stroški nove komunalne opreme

OZ.	Sklop	Oznaka OBO	Vrednost skupnih stroškov (EUR brez DDV)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	99.295,41
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		1.031.388,72
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	<i>452.882,78</i>
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	<i>140.582,11</i>
3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	<i>331.798,12</i>
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	<i>106.125,72</i>
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.130.684,13

Zgoraj navedene vrednosti so vrednosti brez vključenega DDV. Namreč, ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po rekapitulaciji projektantskega popisa iz projekta PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018). V popisu je jasno podana informacija, da gre zgolj za informativno ocenjene vrednosti in le ta ne predstavlja končnega stroškovnika, saj se vrednost del pridobi z izborom najugodnejšega izvajalca. Glede na oceno naročnika, da gre za dokaj visoko ovrednotene stroške in dejstvo da lahko v končnem ti stroški odstopajo je bila privzeta odločitev, da se za potrebe izdelave programa upoštevajo vrednosti brez DDV.

7.4 Obračunski stroški nove komunalne opreme

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme iz, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine.

Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračunajo na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- **D_{proračunska sredstva(ij)}**: delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz občinskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- **SSN_(ij)**: skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- **S_{drugi viri(ij)}**: drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Pri obračunskih stroških se skladno s posredovanimi podatki s strani občine od skupnih stroškov ne odštejejo dodatni stroški po posamezni komunalni opremi. Na podlagi odločitve s strani občine se kot obračunske stroške upoštevajo celotna predvidena vlaganja.

Preglednica 5: Vrednosti za zmanjšanje skupnih stroškov nove komunalne opreme zaradi drugih vlaganj

oz.	Sklop	Oznaka OBO	Vrednost zmanjšanja (EUR brez DDV)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	0,00
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		0,00
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	<i>0,00</i>
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	<i>0,00</i>
3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	<i>0,00</i>
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	<i>0,00</i>
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI ZNESEK ZMANJŠANJA STROŠKOV		0,00

Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme, na podlagi usklajevanj z občinsko upravo in podatkov, ki so bili posredovani v času izdelave tega programa opremljanja, so v nadaljevanju podani obračunski stroški predvidene nove komunalne opreme.

Preglednica 6: Obračunski stroški nove komunalne opreme

oz.	Sklop	Oznaka OBO	Vrednost obračunskih stroškov (EUR brez DDV)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	99.295,41
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		1.031.388,72
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	<i>452.882,78</i>
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	<i>140.582,11</i>
3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	<i>331.798,12</i>
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	<i>106.125,72</i>
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA		1.130.684,13

Zgoraj navedene vrednosti so vrednosti brez vključenega DDV. Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po rekapitulaciji projektantskega popisa iz projekta PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018). V popisu je jasno podana informacija, da gre zgolj za informativno ocenjene vrednosti in le ta ne predstavlja končnega stroškovnika, saj se vrednost del pridobi z izborom najugodnejšega izvajalca. Mnenje strokovne službe je, da bo gradnja komunalne opreme v končnem izvedena za znesek, ki bo odstopal od predvidene vrednosti, zato je privzeta odločitev, da se pri pripravi vsebin upoštevajo samo neto vrednosti.

V skladu s področno Uredbo⁴ mora občina po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve "odmerne" odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 %, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Glede na oceno in mnenje, da so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme na tem območju dokaj visoko ovrednoteni in se v končnem pričakuje sprememba končnih zneskov je bila sprejeta odločitev, da se za namen priprave elaborata privzamejo vrednosti brez vključenega DDV. Saj bo pred izdajo prve odmerne odločbe potrebno izvesti preveritev sprememb glede končnih zneskov gradnje komunalne opreme.

V okviru preveritev bo glede na končne zneske izvedena tudi preveritev glede DDV. V primeru, če občina obračunanega DDV od izgradnje komunalne infrastrukture ne bo imela pravice odbiti, predstavlja DDV zanjo strošek, ki ga je treba vključiti v obračunske stroške komunalne opreme. Če pa bo občina zgrajeno infrastrukturo uporabljala za opravljanje obdavčene dejavnosti, bo imela pravico do odbitka DDV, zato DDV zanjo ne predstavlja strošek in ga ne vključi v obračunske stroške komunalne opreme. Če bo občina za opravljanje obdavčene dejavnosti uporabljala le del zgrajene infrastrukture, DDV, ki zapade na ta del, in je odbiten, ne vključi v obračunske stroške⁵.

⁴ 18. člen iz Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)

⁵ Pri gradnji komunalne infrastrukture gre za opravljanje obdavčene dejavnosti, kar pomeni, da bodo dobave oziroma storitve v zvezi z gradnjo komunalne infrastrukture obdavčene z DDV. Znesek DDV v investiciji ni nujno tudi strošek, kar je odvisno od tega, ali ima občina pravico do odbitka vstopnega DDV. Ker so nadomestitveni stroški po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove infrastrukture, jih je treba presoјati glede na to, ali bi občina imela pravico do odbitka vstopnega DDV ob gradnji nove infrastrukture ali ne. Če pravice do odbitka vstopnega DDV ne bi imela, ker v zvezi s to investicijo ne bi zaračunavala nobenih transakcij, ki bi bile predmet DDV, je treba strošek DDV tudi vključiti v nadomestitvene stroške (MF, DDV-Gradnja in prenos komunalne opreme na občino, 2015).

7.5 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

7.5.1 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere »površina gradbene parcele«

Vsota površin gradbenih parcel stavb (ΣA_{GP}) 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.

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

$$C_{pN(ij)} = OSN_{(ij)} / \Sigma A_{GP(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OSN(ij)$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\Sigma A_{GP(ij)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe opreme in preračunom na mersko enoto površina gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju ($C_{pN(ij)}$). Vse spodnje vrednosti so brez vključenega DDV.

Preglednica 7: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine gradbenih parcel ($C_{pN(ij)}$) – vrednosti brez DDV

oz.	Sklop	OBO	$\Sigma A_{GP(ij)}$ (m ²)	OSN (EUR brez DDV)	Cena na enoto - $C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	24.276,90	99.295,41	4,09
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	24.276,90	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	24.276,90	1.031.388,72	42,48
3.1	Cestno omrežje	C- ZN KO-S2	24.276,90	452.882,78	18,65
3.2	Fekalna kanalizacija	FK - ZN KO-S2	24.276,90	140.582,11	5,79
3.3	Meteorna kanalizacija	MK - ZN KO-S2	24.276,90	331.798,12	13,67
3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	24.276,90	106.125,72	4,37
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	24.276,90	0,00	0,00
	SKUPAJ	/	/	1.130.684,13	46,57

7.5.2 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere »bruto tlorisna površina objekta«

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

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

$$C_{tN(ij)} = OSN(ij) / \sum A_{\text{OBJEKT}}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OSN(ij)$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{\text{OBJEKT}(ij)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe opreme in preračunom na mersko enoto površina gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju ($C_{pN(ij)}$). Vse spodnje vrednosti so brez vključenega DDV.

Preglednica 8: Preračun obračunskih stroškov na merske enote bruto tlorisna površina objektov ($C_{tN(ij)}$) – vrednosti brez DDV

oz.	Sklop	OBO	$\sum A_{\text{objekt}(j)}$ (m^2)	OSN (EUR brez DDV)	Cena na enoto - $C_{tN(ij)}$ (EUR/ m^2)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	11.751,24	99.295,41	8,45
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	11.751,24	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	11.751,24	1.031.388,72	87,77
3.1	Cestno omrežje	C- ZN KO-S2	11.751,24	452.882,78	38,54
3.2	Fekalna kanalizacija	FK - ZN KO-S2	11.751,24	140.582,11	11,96
3.3	Meteorna kanalizacija	MK - ZN KO-S2	11.751,24	331.798,12	28,24
3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	11.751,24	106.125,72	9,03
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	11.751,24	0,00	0,00
	SKUPAJ	/		1.130.684,13	96,22

7.6 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) lahko občina 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 $D_{tN} = 0,3$, maksimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,7$ in $D_{pN} + D_{tN} = 1$. Razmerje mora biti enako na vseh obračunskih območjih v okviru posameznega območja opremljanja. Če občina v programu opremljanja razmerja ne določi, se šteje, da je razmerje $D_{pN} : D_{tN} = 0,5 : 0,5$.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja **$D_{pN} : D_{tN} = 0,35 : 0,65$** , pri čemer je:

- D_{pN} – delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka,
- D_{tN} – delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju ZN.

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

8 Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019):

- Občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- Za odmero zaradi graditve objekta se šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.
- Občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo in akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmerita z odmerno odločbo.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem leži objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če ima zanjo izdelan veljavni program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Če občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju za komunalno opremo iz veljavnega programa opremljanja, se pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta vlaganja investitorja v novo komunalno opremo, ki so bila dogovorjena s pogodbo o opremljanju, upoštevajo kot že poravnani komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Pri tem je treba upoštevati naslednje:

- dokler investitor ne izvede vse komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, se šteje, da je komunalni prispevek poravnani najdlje do roka za dokončanje gradnje komunalne opreme, navedenega v pogodbi o opremljanju,
- po izgradnji komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju se šteje, da je komunalni prispevek poravnani, če investitor izvede komunalno opremo v celotnem obsegu, navedenem v pogodbi o opremljanju, in občina to komunalno opremo tudi prevzame.

Vrste objektov, za katere se odmerja komunalni prispevek za novo komunalno opremo, so navedene v Prilogi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019).

8.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

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

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:

$$KP_{nova(ij)} = (A_{GP} \times C_{pN(ij)} \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN(ij)} \times D_{tN})$$

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,
- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m_2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja m_2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

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

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

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

pri čemer je KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

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

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

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

8.2 Izračun akontacije komunalnega prispevka

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

$$KP_{akontacija(ij)} = A_{UZZ} \times C_{pN(ij)} \times D_{pN}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{akontacija(ij)}$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{UZZ} : površina urejenega zazidljivega zemljišča,
- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m_2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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

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

pri čemer je $KP^{(\text{akontacija})}$ znesek akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

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

1. če je površina urejenega zazidljivega zemljišča večja od površine gradbene parcele stavbe ($A_{\text{UZZ}} - A_{\text{GP}} \geq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{nova}(ij)} = A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}(ij)} \times D_{\text{tN}},$$

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

2. če je površina urejenega zazidljivega zemljišča manjša od površine gradbene parcele stavbe ($A_{\text{UZZ}} - A_{\text{GP}} \leq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{nova}(ij)} = ((A_{\text{GP}} - \sum A_{\text{UZZGP}}) \times C_{\text{pN}(ij)} \times D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}(ij)} \times D_{\text{tN}}),$$

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

8.3 Pojasnilo glede potencialnih sprememb

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

Zgoraj navedeno je opredeljeno v 18. členu 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, ki določa sledeče:

- Občina mora po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme iz 10. člena, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme iz 11. člena in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere iz 12. člena prej navedene Uredbe. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 odstotkov, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka iz 8. člena prej navedene Uredbe.
- Če občina po začetku veljavnosti programa opremljanja ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja v skladu s 6. členom prej navedene Uredbe.

9 Viri informacij

Pri izdelavi elaborata so bili uporabljeni sledeči viri:

- Informacije, podatki in odločitve podane s strani Občinske uprave Občine Bled v času izdelave programa (usklajevalni sestanki), april in maj 2019.
- Gradivo Zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2.
- Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015).
- PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018).
- Elaborat ekonomike za investicijo Komunalna ureditev območja zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2« (AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., 2019)
- Podatki iz aplikacije PISO, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BLED>, 2019.
- Dokumentacija in informacije posredovane s strani naročnika.
- Arhivska dokumentacija izdelovalca.