

LOCUS

prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Prilavljavec:
OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18
8250 BREŽICE

Plačnik:
HOFER trgovina d.o.o.
Kranjska cesta 1
1225 LUKOVICA

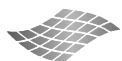
PROJEKT ŠT. 709

**IZDELAVA PROGRAMA OPREMLJANJA
ZA OBMOČJE OPPN ZA B4-21C2/1/423-CU
V OBČINI BREŽICE**

PROGRAM OPREMLJANJA – BESEDILNI DEL

Izvajalec:
LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 DOMŽALE

Domžale, avgust 2010



Projekt

**Izdelava programa opremljanja za
območje OPPN za B4-21C2/1/423-CU v
občini Brežice**

Vsebina projekta

Program opremljanja

Pripravljavec

**OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18
8250 BREŽICE**

Plačnik

**HOFER trgovina
Kranjska cesta 1
1225 LUKOVICA**

Številka projekta

709

Izdelovalec

**LOCUS d.o.o.
Ljubljanska 76
1230 DOMŽALE**

Vodja projekta

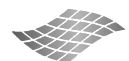
Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.

Strokovna skupina

**Manca Jug, univ.dipl.inž.arh.
Iztok Perpar**

VSEBINA

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	5
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	7
2.1	POJMI IN KRATICE	7
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, PLAČNIKU IN IZDELOVALCU	7
2.2.1	PRIPRAVLJAVEC	7
2.2.2	PLAČNIK	7
2.2.3	IZDELOVALEC	7
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	8
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	8
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	8
2.5.1	PREDPISI	8
2.5.2	DOKUMENTI DOLGOROČNEGA RAZVOJNEGA NAČRTOVANJA IN PROSTORSKI AKTI.....	9
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE	9
3	OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO.....	10
3.1	PROMETNO OMREŽJE	10
3.1.1	OBSTOJEČE STANJE	10
3.1.2	PREDVIDENA UREDITEV	10
3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	10
3.2.1	OBSTOJEČE STANJE	10
3.2.2	PREDVIDENA UREDITEV	10
3.3	VODOVODNO OMREŽJE	11
3.3.1	OBSTOJEČE STANJE	11
3.3.2	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.4	RAVNANJE Z ODPADKI	11
3.4.1	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.5	JAVNE POVRŠINE	11
3.5.1	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.6	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	11
3.6.1	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.7	PLINOVODNO OMREŽJE	11
3.7.1	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.8	ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	11
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	12
4.1	SKUPNI STROŠKI [S] / OBRAČUNSKI STROŠKI [OS] / OSTALI STROŠKI	12
4.1.1	SKUPNI STROŠKI [S]	12
4.1.2	OBRAČUNSKI STROŠKI [OS]	15
4.1.3	OSTALI STROŠKI	15
4.2	OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME	15
4.2.1	POVRŠINA PARCEL OBJEKTOV	16



4.2.2	BRUTO TLORISNA POVRŠINA PREDVIDENIH OBJEKTOV	16
4.3	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE	18
4.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	19
4.4.1	RAZMERJE MED MERILOM PARCELE OBJEKTA IN MERILOM BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA	19
4.4.2	FAKTOR DEJAVNOSTI.....	19
4.4.3	OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	19
4.4.4	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	19
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	20
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA PREDVIDENO KOMUNALNO OPREMO	20
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO – ŽE ZGRAJENO KOMUNALNO OPREMO	20
5.3	POGODBA O OPREMLJANJU	20
6	ETAPNOST GRADNJE	21
7	GRAFIČNI PRIKAZ OBRAČUNSKEGA OBMOČJA.....	22

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je akt, ki ga Občina sprejme v obliki odloka. Z njim določa in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo in ostalo infrastrukturo. V konkretnem primeru je program opremljanja osnovna podlaga, na podlagi katere bo Občina z zainteresiranim investitorjem sklenila pogodbo o opremljanju za del investicije na območju opremljanja oziroma obračunala komunalni prispevek za izgradnjo predvidene komunalne opreme za del investicije, ki se ne bo izvajala na podlagi pogodbe o opremljanju.

V programu opremljanja so prikazani stroški opremljanja za predmetno območje, kot so: stroški pridobivanja zemljišč, stroški izdelave projektne dokumentacije, stroški gradnje komunalne opreme ter ostali stroški, ki so nujno potrebni, da obravnavano območje služi predvidenemu namenu.

Program opremljanja obravnava gradnjo naslednje komunalne opreme:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- ravnanje z odpadki
- javne površine

ter naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- plinovodno omrežje

Podrobnejša obrazložitev gradnje komunalne opreme je podana v poglavju »3 Obstoječa komunalna oprema in ostala gospodarska javna infrastruktura ter predvidene investicije v gradnjo«.

S pojmom "izgradnja komunalne opreme" so mišljena vsa dela, ki so potrebna, da se posamezna komunalna oprema zgradi in preda v upravljanje pristojni komunalni službi.

Pred določitvijo višine komunalnega prispevka, je potrebno določiti obračunska območja. Na območju gradnje obstaja eno obračunsko območje, ki pa je izvedbeno obravnavano etapno, katerega obseg je podrobneje opredeljen v poglavju »4.2 Obračunsko območje komunalne opreme«.

Skupna površina parcel objektov, ki se opremljajo, znaša 44.864 m². Na predmetnih parcelah je dopustnih skupno 36.264 m² bruto tlorisnih površin objektov.

Skupni stroški, prikazani v programu opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme. Vsi stroški so določeni na podlagi projektantske ocene, narejene na osnovi projektne rešitve infrastrukture iz OPPN B4-21C2/1/423-CU – Ob cesti svobode (v nadaljevanju: OPPN).

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Obračunski stroški na obravnavanem območju so po višini enaki skupnim stroškom.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere, v skladu z uredbo, kot je izračunano v poglavju "4.3 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere".

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m² parcele objekta [Cp.] in m² bruto tlorisne površine objekta [Ct.] za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Vrsta stroška	Cpi [€/m ²]	Cti [€/m ²]
strošek izdelave tehnične dokumentacije – PGD, PZI, PID, POV, strošek nadzora, PKO	2,00	3,06
izgradnja prometnega omrežja	13,83	21,18
izgradnja kanalizacijskega omrežja	3,34	5,12
izgradnja vodovodnega omrežja	1,95	2,99
izgradnja EKO otoka	0,11	0,17
vzpostavitev javne površine	0,75	1,15

Preglednica 1: Prikaz vrednosti Cpi in Cti za območje OPPN

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca, se izračuna po formuli, ki je opisana v poglavju "5 Izračun komunalnega prispevka".

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Pojmi in kratice

GP	parcela objekta
BTP	bruto tlorisna površina objekta (SIST ISO 9836:2000)
KP	celotni komunalni prispevek
A_{parcela}	površina parcele objekta
A_{tlorisna}	bruto tlorisna površina objekta
Dp	delež parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka
Dt	delež BTP pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnosti}}$	faktor dejavnosti
Cpi	stroški opremljanja m^2 parcele objekta s posamezno vrsto komunalne opreme
Cti	stroški opremljanja m^2 BTP s posamezno vrsto komunalne opreme
Faktor zazidave	je razmerje med zazidano površino, izračunano po standardu SIST ISO 9836:2000, in površino parcele objekta
Faktor izrabe	je razmerje med bruto tlorisno površino objekta – vseh etaž nad terenom in površino parcele objekta

2.2 Podatki o pripravljavcu, plačniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec

Pripravljavec programa komunalnega opremljanja je:

OBČINA BREŽICE

Cesta prvih borcev 18

8250 BREŽICE

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Alenka Laznik

Identifikacijska številka za DDV: SI 34944745

tel: (07) 499 15 00

fax: (07) 499 00 52

2.2.2 Plačnik

Plačnik programa komunalnega opremljanja je:

HOFER trgovina d.o.o.

Kranjska cesta 1

1225 LUKOVICA

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Tomaž Zorec

Identifikacijska številka za DDV: SI 91043522

tel: (01) 83 46 601

fax: (01) 83 46 628

2.2.3 Izdelovalec

Izdelovalec programa komunalnega opremljanja je:

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76

1230 DOMŽALE

Direktor: Leon Kobetič

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Gvido Modrijan univ.dipl.inž.grad.

Identifikacijska številka za DDV: SI 15475760

tel: (01) 721 93 90

fax: (01) 721 93 95

2.3 Namen izdelave programa komunalnega opremljanja

Program opremljanja predmetnega območja se izdelava na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju in podzakonskih predpisov, sprejetih na njegovi podlagi.

Občina Brežice je za ureditveno enoto Poslovno – trgovsko – stanovanjsko območje B4-21C2/1/423-CU sprejela občinski podrobni prostorski načrt, s katerim je uzakonila možnost graditve novih objektov. Ker veljavna gradbena zakonodaja določa, da je za vsako območje, sprejeto z OPN ali OPPN, ki se komunalno opremlja, potrebno sprejeti program opremljanja, je Občina Brežice z odlokom o OPPN izdelavo programa opremljanja določila kot obvezo, na podlagi katere Občina in zainteresiran investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S predmetno pogodbo občina in zainteresirani investitor urejata (najmanj) vse medsebojne obveznosti, določene z 78. členom ZPNačrt-a.

Ker zainteresirani investitor želi uporabljati samo del območja, katerega določa sprejeti OPPN, se dogovori etapnost izgradnje komunalne opreme in način delitve stroškov komunalnega opremljanja ter končni poračun medsebojnih obveznosti.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje meri okvirno 5,4 ha in leži severozahodno od krožnega križišča med Cesto svobode in Pleteršnikovo ulico. Območje predstavlja enklavo kmetijskih zemljišč (travniki) znotraj meje ureditvenega območja mesta Brežice. Območje na SV omejuje mestna obvoznica – Cesta svobode z objektom trgovskega centra Mercator na severnem vogalu območja, na JV Pleteršnikova ulica s trgovskim objektom Spar na južnem vogalu območja, na JZ območje enodružinske stanovanjske gradnje in nepozidane površine Splošne bolnišnice Brežice ter na SZ območje enodružinske gradnje.

2.5 Podlage za izdelavo programa komunalnega opremljanja

2.5.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 108/09)
- Zakon o graditvi objektov – ZGO–1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 45/04, 47/04, 126/07, 108/09)
- Zakon o varstvu okolja – ZVO–1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 70/08, 108/09)
- Energetski zakon – EZ (Ur.l. RS; št. 79/99, 8/00, 51/04, 118/06, 9/07, 70/08, 22/10)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik" (Ur.l. RS; št. 95/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba" (Ur.l. RS; št. 80/07)
- Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS; št. 37/08, 99/08)
- Pravilnik o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 35/06, 41/08)

- Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS; št. 109/07, 33/08)

2.5.2 Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorski akti

PLANSKI AKT

Prostorske sestavine planskih dokumentov Občine Brežice (Ur.l. SRS; št. 41/87, 8/88, 13/91 (z dne 29.3.1991) in Ur.l. RS; št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 59/08, 78/08, 104/09)

IZVEDBENI AKT

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423-CU – Ob cesti svobode« (Ur.l. RS; št./2010)

2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- finančni del idejnega projekta izgradnje električnih inštalacij in električne opreme – št. projekta: 672/10, projektant: mag. Boris Kupec
- ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in ostale gospodarske javne infrastrukture – Locus d.o.o.
- podatki o bruto tlorisnih površinah predvidenih objektov so izračunani iz podatkov o maksimalni izrabi prostora oziroma maksimalni zazidavi prostora, katero določa veljavni OPPN ter iz projektne dokumentacije potencialnega investitorja.
- podatki o parcelah objektov so povzeti po podatkih veljavnega OPPN-ja.

Navedeni dokumenti so na vpogled na sedežu Občine.

3 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Prometno omrežje

3.1.1 Obstoječe stanje

Območje omejujejo obstoječe ceste, in sicer:

- državna cesta R1 Krško-Brežice, odsek 1334
- lokalna zbirna cesta – LZ 026-051 (Pleteršnikova ulica)
- lokalna krajevna cesta – LK 027-051 (Finžgarjeva ulica)

Obstoječe cestno omrežje zagotavlja zadostno prosto kapaciteto, zato njegove razširitve niso predvidene. Se pa na lokalni cesti LZ 026-051 (Pleteršnikova ulica) izvede pas za leve zavijalce, vendar razširitev obstoječe ceste ni potrebna, ker že sedaj zagotavlja zadostno širino za izvedbo dodatnega pasu. Vseeno se za potrebe priključitve predvidenega cestnega omrežja na obstoječe cestno omrežje predvidijo dodatni finančni stroški.

3.1.2 Predvidena ureditev

Predvidena je ureditev – izgradnja novega cestnega omrežja, katerega se po pridobitvi uporabnega dovoljenja, preda v upravljanje Občini. Zgraditi je potrebno prometno povezavo, skladno z določbami OPPN-ja in zahtevami pristojnih soglasodajalcev. Predvidena povezava bo služila dostopu do zaključenih objektov (odsek F, D, E in G) ter namenu zagotovitve dodatne prometne povezave, ki bo dopolnila obstoječe povezovalno občinsko cestno omrežje (odsek B, C in A) – zagotovljena bo nova povezovalna cesta, vzporedna z državno cesto (Ulica kozjanskih borcev – Ulica Stanka Škalerja) in nova navezava na državno cesto (Finžgarjeva ulica – križišče z državno cesto).

Dodatno, poleg izgradnje novega cestnega omrežja, se ob Pleteršnikovi ulici zasuje obstoječi jarek, kateri se nadomesti s kanalizacijskim vodom. Pohodna površina se uredi kot pločnik s kolesarsko stezo.

V sklopu prometnega omrežja, kot obvezna funkcija ceste v naselju, se zagotovi izgradnja javne razsvetljave, skladno z določili OPPN-ja.

3.2 Kanalizacijsko omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje

Obstoječi kanalizacijski sistem, ki leži v neposredni bližini OPPN-ja, predstavlja mešani sistem. Sistem zagotavlja zadostno zmogljivost za priključitev obravnavanega območja, tako da nove razširitve niso potrebne. Predvideno omrežje se priključuje na obstoječi sistem v križišču Pleteršnikove ulice in Ulice Stanka Škalerja. Druga navezava na obstoječe omrežje se izvede na novi povezavi Finžgarjeva ulica – državna cesta, odsek B.

3.2.2 Predvidena ureditev

Predvidi se ločen kanalizacijski sistem, ki v celoti poteka v cestnem telesu predvidenih cest. Kapaciteta sistema se prilagodi predvideni namembnosti in velikosti objektov. Pred izvedbo odvoda meteorne kanalizacije v meteorni sistem in naprej v mešan kanalizacijski sistem, se predvidi možnost ponikanja. Če možnost obstaja, se meteorne vode primarno ponikajo na mestu izvora. Za odvod meteornih voda iz javnih površin, se le te predhodno ustrezno očistijo – filter olj.

3.3 Vodovodno omrežje

3.3.1 Obstoječe stanje

Obstoječi vodovodni sistem, ki leži v neposredni bližini OPPN-ja, predstavlja sistem vodooskrbe in hidrantnega omrežja. Sistem zagotavlja zadostno zmogljivost za priključitev obravnavanega območja, tako da nove razširitve niso potrebne. Predvideno omrežje se priključuje na obstoječi sistem v križišču Pleteršnikove ulice in Ulice Stanka Škalerja. Druga navezava na obstoječe omrežje se izvede ob Pleteršnikovi ulici, na mestu ukinitve dela obstoječega vodovodnega omrežja. Tretja navezava na obstoječe omrežje se izvede na lokaciji predvidenega EKO otoka. (Obstoječa povezava od EKO otoka do Pleteršnikove ulice se ukine.)

3.3.2 Predvidena ureditev

Predvidi se nov sekundarni razvod znotraj obravnavanega območja OPPN. Razvod se izvede znotraj cestnega telesa. Z izgradnjo vodovodnega omrežja se zagotavlja vodooskrba ter hkrati ustrezno zmogljivo hidrantno omrežje.

3.4 Ravnanje z odpadki

3.4.1 Predvidena ureditev

V Ue1 se neposredno ob Ue 5/4 (južno) predvidi ekološki otok (odpadni papir, plastenke in steklo).

3.5 Javne površine

3.5.1 Predvidena ureditev

V Ue1 se neposredno ob Ue 5/5 (vzhodno) predvidijo javne zelene površine.

3.6 Elektroenergetsko omrežje

3.6.1 Predvidena ureditev

Predvidi se izgradnja novega EE omrežja, ki se priključi na obstoječo TP. Po izvedenih predhodnih izračunih, obstoječa TP nudi zadostno zmogljivost za napajanje obravnavanega območja.

3.7 Plinovodno omrežje

3.7.1 Predvidena ureditev

Predvidi se izgradnja novih vodov plinovodnega omrežja, ki se na obstoječi sistem naveže na treh priključitvenih mestih, in sicer križišče med Finžgarjevo ulico in Ulico kozjanskih borcev, križišče odseka F in C ter priključitev na Pleteršnikovi ulici.

3.8 Elektronske komunikacije

Zagotovi se izgradnja novih TK komunikacij in njihova navezava na obstoječe omrežje. Ker v postopku izdelave OPPN-ja dogovori glede operaterja TK vodov niso bili izvedeni, se predlaga, da investitor v cestno telo vgradi TK kanalizacijo, v katero se kasneje napelje TK razvod.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Skupni stroški [S] / obračunski stroški [OS] / ostali stroški

Skupni stroški, predstavljajo vse stroške, povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo:

- prometnega omrežja
- kanalizacijskega omrežja
- vodovodnega omrežja.
- objektov ravnanja z odpadki
- javnih površin

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

Ostali stroški, so stroški, ki so potrebni za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, katera je določena z odlokom o OPPN, ni pa komunalna oprema. Ostali stroški predstavljajo stroške izgradnje:

- elektroenergetskega omrežja
- plinovodnega omrežja

4.1.1 Skupni stroški [S]

4.1.1.1 Prometno omrežje

Stroški izgradnje prometnega omrežja, se določijo od površine m² ceste, katero je potrebno zgraditi, m² ceste, katero je potrebno rekonstruirati, m² izgradnje pločnika in kolesarske steze ter ocenjeni vrednosti izgradnje omrežja javne razsvetljave, kot obvezne sestavine prometnega omrežja v naselju.

Odsek – A –

Dolžina odseka 220 metrov. Širina vozišča 5,50 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra. Širina kolesarske steze 1,50 metra.

Odsek – B –

Dolžina odseka 135 metrov. Širina vozišča 5,50 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra. Širina kolesarske steze 1,50 metra.

Odsek – C – rekonstrukcija

Dolžina odseka 45 metrov. Širina vozišča 5,50 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra. Širina kolesarske steze 1,50 metra.

Odsek – D –

Dolžina odseka 70 metrov. Širina vozišča 5,00 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra.

Odsek – E –

Dolžina odseka 145 metrov. Širina vozišča 5,00 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra.

Odsek – F –

Dolžina odseka 110 metrov. Širina vozišča 5,00 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra.

Odsek – G –

Dolžina odseka 70 metrov. Širina vozišča 5,00 metra. Širina pločnika 2 * 1,50 metra.

Odsek – H – Nadaljevanje odseka – G –

Tlakovana pešpot, širine 1,00 metra, dolžine 70 metrov.

Odsek – I – Pločnik in kolesarska steza ob Pleteršnikovi ulici – zasuti jarek

Dolžina odseka 160 metrov. Širina pločnika 1,50 metra. Širina kolesarske steze 1,50 metra.

Vrednost m² odkupa zemljišča, z vključenimi stroški parcelacije in upravnimi stroški, se predvidi v vrednosti € 30,00/m² z DDV.

Predpostavljena vrednost m² zemljišča, predstavlja predlagano ceno m² stavbnega zemljišča, katero je za odkup predlagala Občina Brežice. (Občina predlagano ceno upravičuje na podlagi dokazil o dosedanjih stroških odkupov zemljišč za potrebe prometne infrastrukture.) V primeru zahtev lastnikov zemljišč po višji izhodiščni ceni za odkup m² zemljišča za potrebe izgradnje občinskih cest, v pogajanja aktivno vstopi Občina ter na podlagi javnega interesa zagovarja predpostavljeno ceno do te mere, da v primeru neuspešnih pogajanj, na podlagi veljavne zakonodaje, pristopi k izvedbi razlastitve lastnika zemljišč, preko katerih bodo potekale občinske ceste.

Vrednost izgradnje m² ceste, vključujoč pripravljala dela, zemeljska dela, izgradnja VK, zaključna dela, vpis v uradne evidence se ovrednoti v vrednosti € 50,00/m² z DDV.

Vrednost izgradnje m² pločnika in kolesarske steze, vključujoč pripravljala dela, zemeljska dela, izgradnja VK, zaključna dela, vpis v uradne evidence se ovrednoti v vrednosti € 40,00/m² z DDV.

Rekonstrukcija se ovrednoti kot vrednost v znesku 70% stroška novogradnje.

Vrednost izgradnje javne razsvetljave se povzame po projektu »Načrt električnih inštalacij in električne opreme – IDP, št. 672/10, avtor: mag. Boris Kupec« in znaša € 28.800 z DDV.

Odsek	Površina ceste [m ²]	Površina pločnika in KS [m ²]	Strošek odkupa zemljišč [€]	Strošek izgradnje ceste [€]	Strošek izgradnje pločnika in KS [€]
- A -	1.210,00	990,00	66.000	60.500	39.600
- B -	742,50	607,50	40.500	37.125	24.300
- C -	247,50	202,50	/	8.663	5.670
- D -	350,00	210,00	16.800	17.500	8.400
- E -	725,00	435,00	34.800	36.250	17.400
- F -	550,00	330,00	26.400	27.500	13.200
- G -	350,00	210,00	16.800	17.500	8.400
- H -	/	70,00	2.100	/	2.800
- I -	/	480,00	14.400	/	19.200
Skupaj:	4.175,00	3.535,00	217.800,00	205.037,50	138.970,00
SKUPAJ POVRŠINA ZEMLJIŠČ:		7.710,00	SKUPAJ ZNESEK:		561.808

Preglednica 2: Vrednost odkupa zemljišč ter izgradnje cest, pločnikov in kolesarskih stez

Poleg navedenega, se predvidi dodatni strošek posodobitve križišča Pleteršnikove ulice z Ulico Stanka Škalerja. Kljub zadostni širini obstoječe ceste – križišča, se predvidi dodatni strošek rekonstrukcije v višini € 30.000. Strošek je predvsem povezan z ureditvijo obstoječega stanja ob izvedbi gradbenih del nove ceste in njene priključitve na obstoječe cestno omrežje.

Vrsta omrežja	Strošek izgradnje
prometno omrežje	561.808
rekonstrukcije križišča Pleteršnikove ulice z Ulico Stanka Škalerja	30.000
javna razsvetljava	28.800
SKUPAJ:	€ 620.608

Preglednica 3: Skupna vrednost izgradnje prometnega omrežja

Skupna ocenjena vrednost izgradnje prometnega omrežja znaša € 620.608 z DDV.

4.1.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja, se določijo od dolžine omrežja, katerega je potrebno zgraditi.

Skupna dolžina kanalizacijskega omrežja znaša 750 metrov.

Vrednost izgradnje m¹ kanalizacije, vključujoč pripravljalna dela, zemeljska dela, stroške materiala, zaključna dela, vpis v uradne evidence se ovrednotijo v vrednosti € 200/m¹ z DDV. V stroških je predvidena vgradnja betonskih cevi, premera 60 cm, povprečne globine vkopa 2,00 metra.

Skupna ocenjena vrednost izgradnje kanalizacijskega omrežja znaša € 150.000 z DDV.

4.1.1.3 Vodovodno omrežje

Stroški izgradnje vodovodnega omrežja se določijo od dolžine omrežja, katerega je potrebno zgraditi.

Skupna dolžina vodovodnega omrežja znaša 730 metrov.

Vrednost izgradnje m¹ vodovoda, vključujoč pripravljalna dela, zemeljska dela, stroške materiala, zaključna dela, vpis v uradne evidence se ovrednotijo v vrednosti € 120/m¹ z DDV. V stroških je predvidena vgradnja duktil cevi, DN 100, povprečne globine vkopa 1,00 metra.

Skupna ocenjena vrednost izgradnje vodovodnega omrežja znaša € 87.600 z DDV.

4.1.1.4 Objekt ravnanja z odpadki – EKO otok

Ocenjeni strošek izgradnje EKO otoka (utrjena površina, nadstrešnica, oprema) znaša € 5.000.

Skupna ocenjena vrednost izgradnje EKO otoka znaša € 5.000 z DDV.

4.1.1.5 Javne površine

Predvidijo se zelene javne površine – del Ue 1. Kot strošek vzpostavitve javne površine se predvidi zgolj strošek odkupa m² zemljišča, pomnožen s površino zemljišča.

Površina zelenice znaša 560 m².

Skupna ocenjena vrednost vzpostavitve javne površine znaša € 33.600 z DDV.

4.1.1.6 Celotni skupni stroški investicije

Vrsta stroška	Ocenjeni skupni strošek investicije [€]
strošek izdelave tehnične dokumentacije – PGD, PZI, PID, POV, strošek nadzora, PKO – ocena 10% vrednosti investicije	89.680
izgradnja prometnega omrežja	620.608

Vrsta stroška	Ocenjeni skupni strošek investicije [€]
izgradnja kanalizacijskega omrežja	150.000
izgradnja vodovodnega omrežja	87.600
izgradnja EKO otoka	5.000
vzpostavitev javne površine	33.600
SKUPAJ:	€ 986.488

Preglednica 4: Ocenjeni skupni strošek investicije v izgradnjo komunalne opreme

4.1.2 Obračunski stroški [OS]

Obračunski stroški so po višini enaki skupnim stroškov, saj je celotni vir financiranja predvidene komunalne opreme izključno na strani investitorjev; torej zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

4.1.3 Ostali stroški

4.1.3.1 Elektroenergetsko omrežje

Strošek izgradnje elektroenergetskega omrežja po projektantski oceni (IDP – Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. projekta: 672/10, avtor: mag. Boris Kupec) znaša € 75.600 z DDV.

Skladno z določili veljavne zakonodaje je strošek izgradnje EE omrežja dolžan poravnati regionalni distributer električne energije.

4.1.3.2 Plinovodno omrežje

Strošek izgradnje plinovodnega omrežja je dolžan poravnati koncesionar oskrbe z zemeljskim plinom – podjetje Adriaplin. Izgradnja plinovodnega omrežja se izvaja skladno s določili koncesijske pogodbe.

4.1.3.3 (TK omrežje)

Investitorju predlagamo, da ob izgradnji novih cest v cestno telo vgradi TK kanalizacijo, v katero bo regionalni kabelski operater po sklenjenem dogovoru z naročnikom napeljal TK razvod. Delitev stroškov je predmet dogovora med investitorjem in distributerjem.

4.2 Obračunsko območje komunalne opreme

Obračunsko območje posamezne komunalne opreme, je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma je to območje njene uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije, je lahko razdeljeno na več obračunskih območij komunalne opreme, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne opreme.

V konkretnem primeru je predpostavljeno enotno obračunsko območje, ki zajema vsa zemljišča znotraj OPPN, ki so predvidena za gradnjo.

Navedeno utemeljujemo z dejstvom, da se opremlja zaključeno geografsko območje, z enako stopnjo opremljenosti z že obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja v neposredni bližini obravnavanega območja. Na predvidenem območju se po posameznih ureditvenih enotah predvideva približno enaka stopnja pozidanosti in izrabe prostora, zato ni pričakovati, da bi katera ureditvena enota izraziteje koristila predvideno infrastrukturo napram ostalim. Vsem ureditvenim enotam se s predvidenim OPPN zagotavlja enaka dostopnost do vodov komunalne opreme.

4.2.1 Površina parcel objektov

Vsota površin parcel objektov se določi kot vsota vseh površin, na katerih je mogoče zgraditi objekt. Po veljavnem OPPN-ju je objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, mogoče graditi znotraj Ue 2, Ue3, Ue4 in Ue5. Vsota površin parcel objektov znaša:

Ureditvena enota	Ureditvena podenota	Površina ureditvene enote / podenote [m ²]	Površina parcel objektov [m ²]
Ue 1	/	8.114	/
Ue 2	/	9.918	9.918
Ue 3	Ue 3/1	9.068	9.068
	Ue 3/2	2.863	2.863
Ue 4	/	5.013	5.013
Ue 5	Ue 5/1	2.987	2.987
	Ue 5/2	3.212	3.212
	Ue 5/3	5.839	5.839
	Ue 5/4	5.964	5.964
	Ue 5/5	1.351	/
Skupaj:		54.329	44.864

Preglednica 5: Površina posamezne ureditvene enote/podenote in parcel objektov po posameznih ureditvenih enotah/podenotah

4.2.2 Bruto tlorisna površina predvidenih objektov

Po veljavni zakonodaji se obračun komunalnega prispevka izvede na podlagi podatka o parceli objekta – gradbena parcela in podatka o neto tlorisni površini objektov. V konkretnem primeru objekti še niso zgrajeni, pa tudi projektna dokumentacija, ki bi predvidela neto tlorisno površino objektov, v večini primerov ni izdelana. Iz navedenega razloga Občina določa, da se kot merilo za obračun komunalnega prispevka povzame podatek o bruto tlorisni površini predvidenih objektov.

Občina določa, da se podatek o BTP predvidenih objektov, pridobi na naslednji način:

- po podatku iz projektne dokumentacije predvidenega objekta, če podatek obstaja, oziroma
- na podlagi podatka o bruto tlorisni površini objektov, katera se pridobi z upoštevanjem maksimalnih faktorjev zazidave oziroma maksimalnih faktorjev izrabe prostora, odvisno od merodajnega kriterija.

Ker se bodo na območju predvidene pozidave gradili objekti, pretežno iz enakih materialov, lahko predpostavimo, da do večjih – nesorazmerno velikih razlik med BTP in NTP v naravi ne bo prišlo ter da posledično ne bo prišlo do neutemeljenih povečanj odmere komunalnega prispevka za posameznega investitorja iz razloga, ki bi bil posledica upoštevanja bruto tlorisne površine objekta namesto neto tlorisne površine istega objekta.

Vsota bruto tlorisnih površin predvidenih objektov po posameznih ureditvenih enotah/podenotah, znaša:

Ureditvena enota 1

Ureditvena enota 1 v celoti predstavlja javne površine, katerih upravitelj ni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka.

BTP objektov znotraj Ue 1 je 0 m².

Ureditvena enota 2

Etažnost: P + 1ND

Površina parcel: 9.918 m²

Faktor zazidave $\leq 0,40$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 7.934 m²

Faktor izrabe $\leq 0,80$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 7.934 m²

Merodajna bruto tlorisna površina znaša 7.934 m².

Ureditvena podenota 3/1

Etažnost: P + 1ND

Površina parcel: 9.068 m²

Faktor zazidave $\leq 0,35$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 6.348 m²

Faktor izrabe $\leq 0,80$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 7.254 m²

Investitor bo na območju zgradil objekt bruto tlorisne površine 1.444,38 m².

Merodajna bruto tlorisna površina znaša 1.444,38 m².

Ureditvena podenota 3/2

Etažnost: P + 2ND

Površina parcel: 2.863 m²

Faktor zazidave $\leq 0,35$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 3.006 m²

Faktor izrabe $\leq 1,00$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 2.863 m²

Merodajna bruto tlorisna površina znaša 2.863 m².

Ureditvena enota 4

Etažnost: (K) + P + 2ND + T – (T = 0,7 * ND)

Površina parcel: 5.013 m²

Faktor zazidave $\leq 0,30$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 7.068 m²

Faktor izrabe $\leq 1,00$ iz navedenega sledi: BTP (samo etaže nad nivojem terena) ≤ 5.013 m²

Merodajna bruto tlorisna površina znaša 6.517 m².

Pri izračunu merodajne BTP je upoštevano, da Fi določa samo površine nad nivojem terena. Ker je za obravnavano območje predvidena tudi kletna etaža, je površini 5.013 m² prišteta predvidena površina kletne etaže, katera se izračuna iz faktorja zazidave, in znaša 1.504 m².

Ureditvena enota 5

Etažnost: K + P + M

Površina parcel: 18.002 m²

Faktor zazidave $\leq 0,30$ iz navedenega sledi: BTP ≤ 16.202 m²

Faktor izrabe $\leq 0,40$ iz navedenega sledi: BTP (samo etaže nad nivojem terena) ≤ 7.201 m²

Merodajna bruto tlorisna površina znaša 12.602 m².

Pri izračunu merodajne BTP je upoštevano, da Fi določa samo površine nad nivojem terena. Ker je za obravnavano območje predvidena tudi kletna etaža, je površini 7.201 m² prišteta predvidena površina kletne etaže, katera se izračuna iz faktorja zazidave, in znaša 5.401 m².

Ureditvena enota	Ureditvena podenota	Merodajna BTP [m ²]	Modificirana BTP [m ²]
Ue 1	/	/	/
Ue 2	/	7.934	10.314,20
Ue 3	Ue 3/1	1.444,38	1.877,70
	Ue 3/2	2.863	3.721,90
Ue 4	/	6.517	4.561,90
Ue 5	Ue 5/1	12.602	8.821,40
	Ue 5/2		
	Ue 5/3		
	Ue 5/4	/	/
Skupaj:		31.360,38	29.297,10

Preglednica 6: Prikaz bruto tlorisne površine vseh objektov znotraj posamezne ureditvene enote/podenote

Zgornja preglednica prikazuje merodajno BTP, to je površino, katero je dejansko mogoče zgraditi ob upoštevanju omejitev izvedbenega akta, in modificirano BTP, ki predstavlja površino, pomnoženo s predvidenim faktorjem dejavnosti za posamezno vrsto objektov (stanovanjski/nestanovanjski). Namen modificirane BTP je izračun Cpi in Cti, ob upoštevanju različnega faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov – stanovanjski objekt – 0,7, nestanovanjski objekt in posamezni gradbeno inženirski objekt – 1,3. Z upoštevanjem modificirane BTP se zagotovi, da Občina s komunalnim prispevkom obračuna točno toliko komunalnega prispevka, kot znaša strošek investicije – obračunski stroški.

Dejanska odmera komunalnega prispevka se izvede na merodajno BTP.

4.3 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z uredbo določene merske enote; to je površine parcel objektov in modificirane BTP.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov opremljanja zemljišč na enoto parcele objekta in enoto modificirane BTP objekta.

Vrsta stroška	OS [€]	$\Sigma A_{\text{parcela}}$ [m ²]	$\Sigma A_{\text{tlorisna}}$ [m ²]	Cpi [€/m ²]	Cti [€/m ²]
strošek izdelave tehnične dokumentacije – PGD, PZI, PID, POV, strošek nadzora, PKO	89.680	44.864	29.297,10	2,00	3,06
izgradnja prometnega omrežja	620.608			13,83	21,18
izgradnja kanalizacijskega omrežja	150.000			3,34	5,12
izgradnja vodovodnega omrežja	87.600			1,95	2,99
izgradnja EKO otoka	5.000			0,11	0,17
vzpostavitev javne površine	33.600			0,75	1,15
Skupaj:	986.488			21,98	33,67

Preglednica 7: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov, preračunanih na enoto mere parcel objektov in BTP objektov

4.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

4.4.1 Razmerje med merilom parcele objekta in merilom bruto tlorisne površine objekta

S tem programom komunalnega opremljanja se določi, da je razmerje med merilom parcele objekta in merilom BTP objektov (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka naslednje:

- Dp = 0,7
- Dt = 0,3

4.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti na obravnavanem območju znaša:

- 0,7 za stanovanjske stavbe – CC-SI 11
- 1,3 za nestanovanjske stavbe – CC-SI 12 in tiste vrste gradbeno inženirskih objektov – CC-SI 2, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek

4.4.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

S predmetnim programom komunalnega opremljanja se ne predvidijo nobene olajšave ali oprostitev za posamezne kategorije zavezancev.

4.4.4 Indeksiranje stroškov opremljanja

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

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka se izvede na zahtevo investitorja pred izdajo gradbenega dovoljenja. Izračun komunalnega prispevka po predmetnem programu opremljanja se izvede za območje OPPN-ja.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

Vrsta stroška	Cpi [€/m ²]	Cti [€/m ²]
strošek izdelave tehnične dokumentacije – PGD, PZI, PID, POV, strošek nadzora, PKO	2,00	3,06
izgradnja prometnega omrežja	13,83	21,18
izgradnja kanalizacijskega omrežja	3,34	5,12
izgradnja vodovodnega omrežja	1,95	2,99
izgradnja EKO otoka	0,11	0,17
vzpostavitev javne površine	0,75	1,15

Preglednica 8: Prikaz vrednosti Cpi in Cti za območje OPPN

5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{pi} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti} \cdot D_t)$$

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi podatka o merodajni BTP in ne modificirani BTP, ki služi zgolj zagotavljanju tehnične pravilnosti določitve Cpi in Cti.

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo

Komunalnemu prispevku za predvideno komunalno opremo, določeno s tem odlokom, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo.

Če Občina podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo nima, se komunalni prispevek zanj obračuna takoj po uveljavitvi navedenih podlag.

5.3 Pogodba o opremljanju

Za izgradnjo prve etape Občina in zainteresirani naročnik skleneta pogodbo o opremljanju. Pogodba mora vsebovati najmanj podatke, določene z 78. členom ZPNačrt-a.

Če zainteresirani investitor skladno s pogodbo o opremljanju prevzame v izgradnjo komunalno opremo višje vrednosti, kot bi zanj znašal odmerjeni komunalni prispevek po predmetnem programu opremljanja, se razlika (preplačilo komunalnega prispevka) poravna ob odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Morebitni dodatni višek vloženih finančnih sredstev, se investitorju vrača v sorazmernem delu, sočasno s priklučevanjem ostalih uporabnikov komunalne opreme na novozgrajeno omrežje.

Za izgradnjo preostale komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture (naslednje etape) Občina sklene pogodbo o opremljanju z zainteresiranim investitorjem oziroma območje komunalno opremi samostojno in zanj obračuna komunalni prispevek.

6 ETAPNOST GRADNJE

Za izgradnjo komunalne opreme se predvidi etapnost gradnje, kot jo določa OPPN. V prvi etapi se zagotovi izgradnja celotne ceste A, z vključenimi vsemi pripadajočimi komunalnimi vodi in pripravljenimi nastavki za nadaljnji razvod komunalne opreme ob izvedbi naslednje etape.

Kot obrazložitev navajamo, da veljavni OPPN določa obveznost izgradnje povezovalne ceste A za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo na območju Ue 3/1 in Ue 3/2. Za gradnjo na preostalih urejevalnih enotah, je potrebno zagotoviti tolikšen del komunalne opreme, da posamezna enota lahko nemoteno funkcioniira – gradnja do naslednjega križišča. Ustreznost projektnih rešitev izgradnje posamezne etape preverjajo soglasodajalci pred izdajo soglasja.

7 GRAFIČNI PRIKAZ OBRAČUNSKEGA OBMOČJA



Slika 1: *Prikaz (šrafirano) obračunskega območja predvidene komunalne opreme*