

*Naziv programa opremljanja:*

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA  
OBMOČJU OPPN POSLOVNA CONA VRTOJBA OB HC**

*Identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu:*

/

*Pripravljavec programa opremljanja:*

**Občina Šempeter - Vrtojba**

**Trg Ivana Roba 3a**

**5290 Šempeter pri Gorici**

*Izdelovalec programa opremljanja:*

**STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.**

**Koroška cesta 2**

**4000 KRANJ**

*Občinski svet, ki je program opremljanja sprejel:*

*Odgovorna oseba:*

**Mag. Milan Turk**

župan občine Šempeter - Vrtojba

*Žig in podpis odgovorne osebe:*

*Datum sprejetja:*

*Objava v uradnem glasilu:*

**Uradni list RS, št.**

*Objava v prostorskem informacijskem sistemu:*

/

**NAROČNIK:**  
**OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA**  
**TRG IVANA ROBA 3A**

**5290 ŠEMPETER PRI GORICI**

*Projekt št. 254*

## **Uskladitev programa opremljanja SZ za gradnjo na območju OPPN Poslovna cona Vrtojba ob HC**

### **ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA**

Izvajalec:  
STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika  
Koroška cesta 2

4000 Kranj

Kranj, september 2021

Projekt

*Uskladitev programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Poslovna  
cona Vrtojba ob HC*

---

Vsebina projekta

*Elaborat programa opremljanja*

---

Naročnik

*Občina Šempeter - Vrtojba  
Trg Ivana Roba 3A  
5290 Šempeter pri Gorici*

---

Številka projekta

*254*

---

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.  
Koroška cesta 2  
4000 KRANJ*

---

Vodja projekta

*Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.*

## VSEBINA

<b>1</b>	<b>POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>	<b>8</b>
2.1	POJMI IN KRATICE .....	8
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU .....	8
2.2.1	NAROČNIK .....	8
2.2.2	IZDELOVALEC PROGRAMA OPREMLJANJA .....	8
2.3	NAMEN IZDELAVE/USKLADITVE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	8
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA .....	9
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....	9
2.5.1	PREDPISI .....	9
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI .....	9
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE .....	10
<b>3</b>	<b>OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO .....</b>	<b>11</b>
3.1	PROMETNO OMREŽJE .....	11
3.1.1	OBSTOJEČE STANJE .....	11
3.1.2	PREDVIDENA UREDITEV .....	11
3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE .....	11
3.2.1	OBSTOJEČE STANJE .....	11
3.2.2	PREDVIDENA UREDITEV .....	11
3.2.3	VODOVODNO OMREŽJE .....	11
3.2.4	OBSTOJEČE STANJE .....	11
3.2.5	PREDVIDENA UREDITEV .....	11
3.3	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE .....	12
3.3.1	OBSTOJEČE STANJE .....	12
3.3.2	PREDVIDENA UREDITEV .....	12
3.4	TK IN KATV OMREŽJE .....	12
3.4.1	PREDVIDENA UREDITEV .....	12
3.5	PLINOVODNO OMREŽJE .....	12
3.5.1	PREDVIDENA UREDITEV .....	12
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>13</b>
4.1	SKUPNI STROŠKI [S] / OBRAČUNSKI STROŠKI [OS] / OSTALI STROŠKI .....	13
4.1.1	DOLOČITEV SKUPNIH STROŠKOV [S] IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV [OS] .....	13
4.1.2	DOLOČITEV OSTALIH STROŠKOV .....	16
4.2	DOLOČITEV POVRŠIN FUNKCIONALNIH PARCEL OBJEKTOV IN BRUTO TLOORISNIH POVRŠIN OBJEKTOV .....	18
4.3	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE .....	18

4.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA IZRAČUN OBVEZNOSTI POSAMEZNEGA INVESTITORJA.....	19
4.4.1	RAZMERJE MED MERILOM FUNKCIONALNE PARCELE OBJEKTA IN MERILOM BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA .....	19
<b>5</b>	<b>IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>20</b>
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	20
5.1.1	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA POSAMEZNO VRSTO NOVE KOMUNALNE OPREME ZA STAVBE .....	20
5.1.2	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA POSAMEZNO VRSTO NOVE KOMUNALNE OPREME ZA GRADBENO INŽENIRSKO OBJEKTE ALI DRUGE GRADBENE POSEGE .....	20
5.1.3	SKUPNI KOMUNALNI PRISPEVEK.....	21
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO PRI PRIKLJUČEVANJU PREK NOVE KOMUNALNE OPREME.....	21
<b>6</b>	<b>ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>	<b>23</b>
7.1	PRIKAZ OBMOČJA OPREMLJANJA .....	23

## 1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti - OPPN je akt, ki ga Občinski svet Občine sprejme v obliki odloka. Z njim določuje in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet tega elaborata programa opremljanja je celotno območje OPPN ter vplivno območje v neposredni bližini. V naravi območje predstavlja komunalno opremljena pozidana zemljišča in komunalno neopremljena nepozidana zemljišča. S tem programom opremljanja se določijo podlage za določitev stroškov in njihove delitve izgradnje naslednje predvidene komunalne opreme:

- prometno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje,

ter naslednje gospodarske javne infrastrukture oziroma druge infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje,
- TK in KATV omrežje,
- državno prometno omrežje.

Strošek izgradnje vsake od navedenih komunalnih oprem vsebuje vse stroške, ki so potrebni, da se v naravi vzpostavi ustrezna komunalna oskrba, kot jo določa odlok o OPPN. Ti stroški torej zajemajo stroške priprave projektne dokumentacije, stroške geodetskih storitev, vrednost odkupa zemljišč za potrebe izgradnje komunalne opreme, stroške gradnje, stroške nadzora ipd. Prikazani stroški predstavljajo oceno, pridobljeno na podlagi obstoječe dokumentacije OPPN in ne predstavljajo končnih (dejanskih) stroškov izgradnje predvidene komunalne opreme ter preostale infrastrukture. Dejanski stroški opremljanja območja se pridobijo po zaključku gradnje ter predaji komunalne opreme v upravljanje upravljavcem.

Odmera komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, katere predmetni elaborat programa opremljanja ne obravnava (že zgrajena obstoječa komunalna oprema), se izvede na podlagi vsakokrat veljavnega odloka o odmeri komunalnega prispevka za območje občine Šempeter - Vrtojba.

Površina funkcionalnih parcel objektov in ocenjena bruto tlorisna površina predvidenih objektov je določena in prikazana v poglavju 4.2.

Skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme so ocenjeni na podlagi podatkov obstoječe dokumentacije OPPN oziroma so predmet lastnih ocen.

Obračunski stroški so stroški, ki se obračunajo s komunalnim prispevkom. Za predmetni elaborat programa opremljanja velja, da so obračunski stroški izgradnje komunalne opreme po višini enaki skupnim stroškom, saj vir financiranja izgradnje komunalne opreme predstavlja zgolj prispevek investitorjev.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- prometno omrežje – 1 obračunsko območje (neopremljeno območje),
- kanalizacijsko omrežje – 1 obračunsko območje (neopremljeno območje),
- vodovodno omrežje – 1 obračunsko območje (neopremljeno območje).

Višina obračunskih stroškov za opremljanje  $m^2$  funkcionalne parcele objekta  $[Cp_N(i)]$  in  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta  $[Ct_N(i)]$  za območje OPPN (prikazana v naslednji tabeli) znaša:

Vrsta stroška	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	C <sub>pN</sub> (i) [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>tN</sub> (i) [EUR/m <sup>2</sup> ]
Prometno omrežje	4.376.477	39,12	20,71
Kanalizacijsko omrežje	329.597	2,95	1,56
Vodovodno omrežje	129.443	1,16	0,61
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.835.517</b>	<b>43,23</b>	<b>22,88</b>

Preglednica 1: Vrednost [C<sub>p</sub>i] in [C<sub>t</sub>i], izražena v EUR/m<sup>2</sup>, za izgradnjo celotne komunalne opreme na območju OPPN

Obračunsko območje OPPN je prikazano v poglavju 7: Grafični del programa opremljanja.

## 2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 2.1 Pojmi in kratice

---

GP	(funkcionalna/gradbena) parcela objekta
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
OPN	občinski prostorski načrt
BTP	bruto tlorisna površina objekta (SIST ISO 9836:2000)
KP	komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme
A <sub>GP</sub>	(funkcionalna/gradbena) parcela stavbe
A <sub>STAVBA</sub>	bruto tlorisna površina stavbe
A <sub>GIO</sub>	površina gradbenega inženirskega objekta
D <sub>pN</sub>	delež funkcionalne/gradbene parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka
D <sub>tN</sub>	delež BTP pri izračunu komunalnega prispevka
C <sub>pN(i)</sub>	stroški opremljanja območja OPPN, ločeni na posamezni strošek, določeni na enoto funkcionalne/gradbene parcele objekta
C <sub>tN(i)</sub>	stroški opremljanja območja OPPN, ločeni na posamezni strošek, določeni na enoto BTP

### 2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

---

#### 2.2.1 Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA

Trg Ivana Roba 3A

5290 Šempeter pri Gorici

župan: Mag. Milan Turk

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Igor Uršič, univ. dipl. inž. grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 44857390

tel: (05) 335 10 00

#### 2.2.2 Izdelovalec programa opremljanja

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Koroška cesta 2

4000 Kranj

direktor: Guido Modrijan

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Guido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 60808276

tel: (0590) 55 520

### 2.3 Namen izdelave/uskladitve programa opremljanja

---

Ker območje OPPN ni ustrezno komunalno opremljeno, je Občina skladno z določili 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju izdelala programa opremljanja ter ga objavila v uradnem listu RS. Skladno s 2.



odstavkom 34. člena Uredbe je potrebno obstoječi program opremljanja uskladiti z veljavno zakonodajo, kar se izvede s tem dokumentom.

Elaborat programa opremljanja vsebuje vse podlage za prikaz in prerazporeditev stroškov na posameznega zavezanca, določa strokovna izhodišča za določitev vrednosti komunalne opreme in ostale infrastrukture ter osnove za določitev višine obremenitve investitorjev, ki bodo gradili objekte na območju OPPN.

Elaborat programa opremljanja predstavlja osnovo za določitev stroškov komunalnega opremljanja, ki odpadejo na zemljišča posameznega investitorja.

## 2.4 Opis območja opremljanja

---

Območje opremljanja obsega vsa stavbna zemljišča, ki so določena z OPPN ter območja v neposredni navezavi z območje OPPN, ki jih je potrebno komunalno opremiti, da bo območje OPPN kot celota funkcioniralo.

Četudi preko območja že poteka posamezna vrsta komunalne opreme in druga infrastruktura, ki že napaja obstoječe objekte, je za ustrezno ureditev celotnega območja OPPN potrebno komunalno opremo zgraditi na novo (oziroma se delno navezati na obstoječo komunalno opremo). Le-ta se izvede v ustreznih profilih in koridorjih, ki zagotavljajo dolgoročno vzdržnost oziroma zadostnost predvidene komunalne opreme načrtovani uporabi stavb in zemljišč.

Območje v naravi predstavlja predvidoma nepozidana zemljišča oz. travnike. Preko območja že potekajo posamezne ceste ter komunalni vodi, ki pa se v celoti nadomestijo oziroma v manjšem delu navežejo na predvidene rešitve.

Območje se nahaja neposredno ob hitri cesti Italija – Slovenija in ima z nje zagotovljen neposreden dostop. Prav ta dostop daje območju dodano vrednost, saj iz poslovnega vidika predstavlja optimalno možnost koriščenja tranzitne infrastrukture.

Ker so obstoječe stavbe na območju OPPN že priključene na komunalne vode, ki so predmet programa opremljanja, zanje določbe predmetnega programa opremljanja ne veljajo, saj so njihovi lastniki svoje obveznosti iz naslova komunalnega prispevka že poravnali. Morebitne dozidave in novogradnje na že opremljenih parcelah, se obračunajo z vsakokrat veljavnim odlokom za odmero komunalnega prispevka za obstoječi komunalno opremo.

## 2.5 Podlage za izdelavo programa komunalnega opremljanja

---

### 2.5.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17),
- Gradbeni zakon - GZ (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP),
- 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 – "Uredba" (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).

### 2.5.2 Veljavni prostorski akti

Na območju opremljanja velja naslednji občinski izvedbeni akt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter - Vrtojba (Ur. l. RS, št. 7/14, 21/14),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti – odlok OPPN (Ur. l. RS, št. 71/15).

## 2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

Uporabljena dokumentacija:

- grafični in besedilni del odloka OPPN,
- ostala dokumentacija, posredovana/potrjena s strani Občine,
- lastni izračuni oz. ocene.

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

### 3.1 Prometno omrežje

---

#### 3.1.1 Obstoječe stanje

Prometno omrežje na obravnavanem območju je sicer že vzpostavljeno, ni pa vzpostavljeno v ustreznih prečnih profilih. Prav tako tudi lastniško ni urejeno. (Občina ni lastnica vseh zemljišč pod obstoječimi cestami.) Križišča so izvedena klasično. Vhod v cono je za priklopna vozila otežen.

Obstoječe stavbe znotraj območja OPPN imajo zagotovljene individualne priključke na Vrtojbensko cesto, ki ima tudi urejen sistem enostranske javne razsvetljave.

#### 3.1.2 Predvidena ureditev

Cestni svet se v primeru posameznih cest ne spreminja bistveno, se razširja. Nekaj cest je vzpostavljenih povsem na novo. Vse ceste pridobijo funkciji primerne prečne elemente (robniki, hodnik za pešce, kolesarsko stezo, zeleni pas) ter javno razsvetljavo. Križišča se pregradijo v krožišča. Izjema so odcepi zasebnih cest, ki se vodijo v klasični obliki križišč. Na vhodu v cono se zgradi novo krožišče. (Podrobni opis predvidenih rešitev je prikazan z OPPN.)

### 3.2 Kanalizacijsko omrežje

---

#### 3.2.1 Obstoječe stanje

Obstoječa kanalizacija je izvedena v mešanem sistemu in služi oskrbi obstoječih stavb ter jo je v primeru novih priključitev potrebno nadgraditi.

#### 3.2.2 Predvidena ureditev

Predvidi se ločen sistem odvoda odpadnih in meteornih voda. Vsi sistemi se projektirajo v telesu cest. Za odvod fekalne kanalizacije se zagotovijo ustrezna črpališča. Za ponikanje meteornih vod iz prometnih površin se zagotovijo ustrezna ponikovalna polja. Investitorji si zagotovijo lastne priključke na predvideno kanalizacijsko omrežje. Ureditev ponikanja meteornih voda z zasebnih zemljišč je skrb lastnikov zemljišč. (Podrobni opis predvidenih rešitev je prikazan z OPPN.)

#### 3.2.3 Vodovodno omrežje

#### 3.2.4 Obstoječe stanje

Obstoječi vodovodni sistem je namenjen oskrbi obstoječih objektov ter ga je v primeru novih priključitev potrebno nadgraditi.

#### 3.2.5 Predvidena ureditev

Predvidi se nadgradnja obstoječega vodovodnega sistema ter zagotovitev požarne vode z izvedbo nadzemnih hidrantov. Celotno omrežje javnega vodovoda se izvede v telesu cest. Investitorji si zagotovijo lastne priključke na vodovodno omrežje. (Podrobni opis predvidenih rešitev je prikazan z OPPN.)

### 3.3 Elektroenergetsko omrežje

---

#### 3.3.1 Obstoječe stanje

Obstoječi elektroenergetski sistem je namenjen oskrbi obstoječih objektov ter ga je v primeru novih priključitev potrebno nadgraditi.

#### 3.3.2 Predvidena ureditev

Za potrebe delovanja območja je potrebno zgraditi novo TP s SN kablovodom in NN priključnim kablovodom objektov. (Podrobni opis predvidenih rešitev je prikazan z OPPN.)

### 3.4 TK in KATV omrežje

---

#### 3.4.1 Predvidena ureditev

Na območju se vzpostavi ustrezna kanalizacija ter napeljejo vodi za priključitev stavb na TK in KATV omrežje. (Podrobni opis predvidenih rešitev je prikazan z OPPN.)

### 3.5 Plinovodno omrežje

---

#### 3.5.1 Predvidena ureditev

Izgradnja plinovodnega omrežja ni predmet programa opremljanja. Investitorji morebitno priključitev na plinovodno omrežje urejajo s koncesionarjem, podjetjem Adriaplin.

## 4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4.1 Skupni stroški [SS<sub>N</sub>] / obračunski stroški [OS<sub>N</sub>] / ostali stroški

Skupni stroški predstavljajo vse stroške, povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. Za predmetno investicijo skupni stroški predstavljajo stroške investicije v izgradnjo:

- javnega prometnega omrežja,
- javnega kanalizacijskega omrežja,
- javnega vodovodnega omrežja.

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo s komunalnim prispevkom in bremenijo investitorje/lastnike zemljišč, namenjenih za gradnjo objektov na območju opremljanja. S tem elaboratom je predvideno, da se gradnja nove komunalne opreme v celoti financira z vložkom investitorjev v gradnjo nove komunalne opreme – to je plačilom komunalnega prispevka.

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

- elektroenergetskega omrežja,
- državnega prometnega omrežja,
- TK in KATV omrežja.

#### 4.1.1 Določitev skupnih stroškov [SS<sub>N</sub>] in obračunskih stroškov [OS<sub>N</sub>]

Vsi stroški so ocenjeni na dan 1.1.2016. Navedeni stroški se 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 to določa 3. odstavek 35. člena Uredbe.

Predmetni indeks na dan 1. 7. 2021 znaša:

- Indeks 2016 – 1,0281
- Indeks 2017 – 1,0203
- Indeks 2018 – 1,0589
- Indeks 2019 – 1,0313
- Indeks 2020 – 1,0327
- Indeks 2021 (januar do julij) – 1,0498

Skupni indeks rasti za navedeno obdobje znaša 1,2419.

##### 4.1.1.1 Prometno omrežje

Stroške izgradnje prometnega omrežja sestavljajo naslednji stroški:

- strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje celotnega prometnega omrežja (ceste, meteorna kanalizacija in javna razsvetljava);
- strošek vrednosti odkupov in geodetske ureditve zemljišč pod cestami;
- strošek izgradnje prometnega omrežja;
- strošek izgradnje meteorne kanalizacije;
- strošek izgradnje omrežja javne razsvetljave;
- strošek nadzora gradnje in vodenje celotnega projekta izgradnje prometnega omrežja;
- strošek nepredvidenih del.

Strošek priprave projektne dokumentacije je določen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje celotnega prometnega omrežja (ceste, meteorna kanalizacija in javna razsvetljava) ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije. Strošek izdelave projektne dokumentacije vključuje izdelavo naslednjih načrtov: DGD, PZI in PID.

Strošek vrednosti odkupov in geodetske ureditve zemljišč pod cestami vključuje ocenjeni strošek odkupa m<sup>2</sup> zemljišča za cesto ter strošek vzpostavitve novega parcelnega stanja, kateremu se bo naknadno določil status javnega dobra. Površina zemljišč, preko katerih poteka prometno omrežje, znaša 29.307 m<sup>2</sup>. Vrednost stroška ureditve stanja za m<sup>2</sup> zemljišča se oceni na znesek 30 EUR.

Strošek izgradnje prometnega omrežja vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se obstoječe občinsko prometno omrežje znotraj in izven poslovne cone vzpostavi na predvideno stanje, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek izgradnje meteorne kanalizacije vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zagotovi odvod in ustrezno ponikanje meteornih voda, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek izgradnje omrežja javne razsvetljave vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se vzpostavi omrežje javne razsvetljave, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek nadzora gradnje in vodenje celotnega projekta izgradnje prometnega omrežja je ocenjen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje celotnega prometnega omrežja (ceste, meteorna kanalizacija in javna razsvetljava) ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Strošek nepredvidenih del je ocenjen na 10% vrednosti gradbenih del.

Vrsta stroška	[SS <sub>N</sub> ] [EUR]	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	Vir stroška
Strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje celotnega prometnega omrežja	36.070	36.070	Structura d.o.o.
Strošek vrednosti odkupov in geodetske ureditve zemljišč pod cestami	1.075.636	1.075.636	
Strošek izgradnje prometnega omrežja	1.671.470	1.671.470	
Strošek izgradnje meteorne kanalizacije	581.914	581.914	
Strošek izgradnje javne razsvetljave	318.736	318.736	
Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta	8.715	8.715	
Strošek nepredvidenih del	257.212	257.212	
<b>SKUPAJ LETO 2016</b>	<b>3.949.753</b>	<b>3.949.753</b>	
Indeks 1,2419	955.445	955.445	
<b>SKUPAJ LETO 2021</b>	<b>4.905.198</b>	<b>4.905.198</b>	

Preglednica 2: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja. Prikazani stroški vključujejo DDV.*

Na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med družbo LES-MMS d.o.o. in Občino v letu 2017, je zasebni investitor:

- v izgradnjo prometnega omrežja vložil 315.323 EUR (indeksirano na dan 1.1.2017),
- v nakup zemljišč pod občinskimi cestami vložil 122.379 EUR (indeksirano na dan 1.1.2017).

Vrednost vloženi sredstev na dan 1.7.2021 tako znaša 528.722 EUR s pripadajočim davkom (indeks 1,2080).

Skupna preostala vrednost izgradnje prometnega omrežja tako znaša 4.376.477 EUR s pripadajočim davkom.

#### 4.1.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Stroške izgradnje fekalne kanalizacije predstavljajo naslednji stroški:

- strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje fekalne kanalizacije;
- strošek izgradnje fekalne kanalizacije;
- strošek nadzora gradnje in vodenje izgradnje fekalne kanalizacije;
- strošek nepredvidenih del.

Strošek priprave projektne dokumentacije je določen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje fekalne kanalizacije ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije. Strošek izdelave projektne dokumentacije vključuje izdelavo naslednjih načrtov: DGD, PZI in PID.

Strošek izgradnje fekalne kanalizacije vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zagotovi odvod fekalnih voda, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta izgradnje fekalne kanalizacije je ocenjen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje fekalne kanalizacije ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Strošek nepredvidenih del je ocenjen na 10% vrednosti gradbenih del.

Vrsta stroška	[SS <sub>N</sub> ] [EUR]	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	Vir stroška
Strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje fekalne kanalizacije	2.367	2.367	Structura d.o.o.
Strošek izgradnje fekalne kanalizacije	278.512	278.512	
Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta	794	794	
Strošek nepredvidenih del	27.851	27.851	
SKUPAJ LETO 2016	309.524	309.524	
Indeks 1, 2419	74.874	74.874	
<b>SKUPAJ LETO 2021</b>	<b>384.398</b>	<b>384.398</b>	

Preglednica 3: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja. Prikazani stroški ne vključujejo DDV.*

Na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med družbo LES-MMS d.o.o. in Občino v letu 2017, je zasebni investitor:

- v izgradnjo kanalizacijskega omrežja vložil 45.367 EUR brez DDV (indeksirano na dan 1.1.2017).

Vrednost vloženih sredstev na dan 1.7.2021 tako znaša 54.801 EUR brez DDV (indeks 1,2080).

Skupna preostala vrednost izgradnje kanalizacijskega omrežja tako znaša 329.597 EUR brez DDV.

#### 4.1.1.3 Vodovodno omrežje

Stroške izgradnje vodovodnega omrežja predstavljajo naslednji stroški:

- strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje vodovodnega omrežja
- strošek izgradnje vodovodnega omrežja
- strošek nadzora gradnje in vodenje izgradnje vodovodnega omrežja
- strošek nepredvidenih del

Strošek priprave projektne dokumentacije je določen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje vodovodnega omrežja ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije. Strošek izdelave projektne dokumentacije vključuje izdelavo naslednjih načrtov: DGD, PZI in PID.

Strošek izgradnje vodovodnega omrežja vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zagotovi dovod pitne vode in zagotovitev hidrantnega omrežja, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta izgradnje vodovodnega omrežja je ocenjen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje vodovodnega omrežja ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Strošek nepredvidenih del je ocenjen na 10% vrednosti gradbenih del.

Vrsta stroška	[SS <sub>N</sub> ] [EUR]	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	Vir stroška
Strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje vodovodnega omrežja	800	800	Structura d.o.o.
Strošek izgradnje vodovodnega omrežja	94.186	94.186	
Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta	268	268	
Strošek nepredvidenih del	9.419	9.419	
SKUPAJ LETO 2016	104.673	104.673	
Indeks 1, 2419	25.320	25.320	
<b>SKUPAJ LETO 2021</b>	<b>129.443</b>	<b>129.443</b>	

Preglednica 4: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja. Prikazani stroški ne vključujejo DDV.

#### 4.1.2 Določitev ostalih stroškov

Ostale stroške sestavljajo najmanj naslednji stroški:

- stroški priprave projektne dokumentacije izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja ter TK in KATV omrežja;
- stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja;
- stroški izgradnje državnega prometnega omrežja;
- stroški izgradnje TK in KATV omrežja;
- strošek nadzora gradnje in vodenje izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja ter TK in KATV omrežja.

Strošek priprave projektne dokumentacije je ocenjen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja, TK in KATV omrežja ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije. Strošek izdelave projektne dokumentacije vključuje izdelavo naslednjih načrtov: DGD, PZI in PID.

Strošek izgradnje elektroenergetskega omrežja vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zagotovi oskrba z električno energijo, kot jo določa sprejeti OPPN.

Strošek izgradnje državnega prometnega omrežja vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zgradi krožišče na vhodu v poslovno cono, kot ga določa sprejeti OPPN.

Strošek izgradnje TK in KATV omrežja vključuje ves material in vsa dela, ki so potrebna, da se zagotovi oskrba z navedeno infrastrukturo, kot jo določa sprejeti OPPN.

Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja ter TK in KATV omrežja je ocenjen na podlagi ocenjene vrednosti izgradnje elektroenergetskega omrežja,



državnega prometnega omrežja, TK in KATV omrežja ter uporabe arhigrama Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Vrsta stroška	[SS <sub>N</sub> ] [EUR]	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	Vir stroška
Strošek priprave projektne dokumentacije izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja ter TK in KATV omrežja	17.344	17.344	Structura d.o.o.
Strošek izgradnje elektroenergetskega omrežja	598.229	598.229	
Strošek izgradnje državnega prometnega omrežja	527.221	527.221	
Strošek izgradnje TK in KATV omrežja	155.766	155.766	
Strošek nadzora gradnje in vodenje projekta	4.527	4.527	
SKUPAJ LETO 2016	1.303.087	1.303.087	
Indeks 1, 2419	315.217	315.217	
<b>SKUPAJ LETO 2021</b>	<b>1.618.304</b>	<b>1.618.304</b>	

Preglednica 5: *Prikaz ostalih stroškov izgradnje elektroenergetskega omrežja, državnega prometnega omrežja ter TK in KATV omrežja. Prikazani stroški vključujejo DDV.*

## 4.2 Določitev površin funkcionalnih parcel objektov in bruto tlorisnih površin objektov

Z OPPN se obdeluje delno že pozidano območje. Posledično se novogradnja predpostavi v nepozidanih funkcionalnih celotah in funkcionalnih celotah, na katerih je z OPPN predvidena (zarisana) dodatna pozidava. Glede na določila OPPN gradnjo omejujejo naslednji faktorji:

- faktor zazidanosti je omejen na vrednost 0,7;
- faktor minimalnih zelenih površin je omejen na vrednost 0,1;
- faktor izrabe je omejen na 1,6 (FC A, FC B, FC C, FC D) ter 2,0 (FC E, FC F, FC G, FC H).

Funkcionalne celote A, B, E in F so že pozidane. Funkcionalna celota C je pozidana polovično. Funkcionalne celote, ki so že pozidane, se ne upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, saj za že obstoječe stavbe in novogradnjo na že opremljenem območju velja, da se komunalni prispevek vedno obračuna kot strošek že obstoječe komunalne opreme.

Naslednja preglednica prikazuje površine gradbenih parcel ter maksimalne bruto tlorisne površine na njih.

Funkcionalna celota	Funkcionalna parcela objekta [m <sup>2</sup> ]	Fz max [m <sup>2</sup> ]	Fi max [m <sup>2</sup> ]	BTP max [m <sup>2</sup> ]	BTP upoštevan [m <sup>2</sup> ]
A	0	9.804	22.408	0	0
B	0	7.799	17.827	0	0
C (polovično pozidana)	16.198	11.339	25.917	25.917	25.917
D	14.777	10.344	23.643	23.643	23.643
E	0	16.949	48.426	0	0
F	0	18.535	52.958	0	0
G	50.009	35.006	100.018	100.018	100.018
H	30.880	21.616	61.760	61.760	61.760
<b>SKUPAJ</b>	<b>111.864</b>				<b>211.338</b>

Preglednica 6: Prikaz površin funkcionalnih parcel in postopka določitve predvidenih 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 na površine funkcionalnih parcel objektov in na predvidene BTP objektov.

Naslednja preglednica prikazuje razdelitev stroškov opremljanja zemljišč na enoto funkcionalne parcele objekta in na enoto predvidenih BTP objektov.

Vrsta stroška	[OS <sub>N</sub> ] [EUR]	SUM A <sub>GP</sub> [m <sup>2</sup> ]	SUM A <sub>STAVBA</sub> [m <sup>2</sup> ]	C <sub>pN(i)</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>tN(i)</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
Prometno omrežje	4.376.477	111.864	211.338	39,12	20,71
Kanalizacijsko omrežje	329.597			2,95	1,56
Vodovodno omrežje	129.443			1,16	0,61
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.835.517</b>			<b>43,23</b>	<b>22,88</b>

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

## 4.4 Podrobnejša merila za izračun obveznosti posameznega investitorja

### 4.4.1 Razmerje med merilom funkcionalne/gradbene parcele stavbe in merilom površine objekta

Razmerje med merilom funkcionalne/gradbene parcele stavbe in merilom objekta ( $D_{pN}$  in  $D_{tN}$ ) se pri izračunu obveznosti posameznega investitorja določi z razmerjem  $D_{pN} : D_{tN} = 0,7:0,3$ .

## 5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta. Za odmero zaradi graditve objekta se po Uredbi 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 se odmeri 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.

Spodaj navedena izhodišča predstavljajo osnovno strokovno podlago za odmero komunalnega prispevka.

Komunalna oprema	$C_{pN}(i)$ [EUR/m <sup>2</sup> ]	$C_{tN}(i)$ [EUR/m <sup>2</sup> ]
Prometno omrežje	39,12	20,71
Kanalizacijsko omrežje	2,95	1,56
Vodovodno omrežje	1,16	0,61
<b>SKUPAJ</b>	<b>43,23</b>	<b>22,88</b>

Preglednica 8:

Preglednica 1: Prikaz vrednosti  $C_{pN}(i)$  in  $C_{tN}(i)$  za območje opremljanja.

### 5.1 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. Komunalna oprema se 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.

#### 5.1.1 Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe

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:

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

#### 5.1.2 Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za gradbeno inženirske objekte

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se za gradbeno inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{nova}(i) = A_{GIO} \times C_{tN}(i) \times D_{tN}$$

#### 5.1.3 Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za druge gradbene posege

Komunalni prispevek za druge gradbene posege se obračuna ob smiselnem upoštevanju poglavja 5.1.1 in 5.2.2.

#### 5.1.4 Skupni komunalni prispevek

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:

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

#### 5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

---

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

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

$$KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$$

## 6 ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN

Izvedba načrtovane komunalne opreme se predvidi etapno, skladno z izkazanimi interesi investitorjev.

Terminski plan izgradnje nove komunalne opreme se določi v roku do 1.8.2026.

Predvideno novo komunalno opremo bo na območju opremljanja v skladu z določili OPPN izvedel posamezni investitor pozidave območja na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, izdelane projektne dokumentacije ter pogojev pristojnih mnenjedajalcev in upravljavcev.

V pogodbi o opremljanju, ki bo sklenjena v skladu z 157. členom ZUreP-2, se investitor in Občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral z Občino dogovorjeni del predvidene komunalne opreme.

## 7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 7.1 Prikaz območja opremljanja - obračunsko območje

---

Obračunsko območje, na katerem se zagotavlja gradnja nove komunalne opreme, obsega še nepozidana območja znotraj območja odloka OPPN.

V nadaljevanju je prikazano navedeno grafično gradivo:

- KARTA 1 – Prikaz območja opremljanja (Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem; Projekt d.d. Nova Gorica),
- KARTA 2 – Prikaz nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (Potek omrežij in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, grajeno javno dobro; Projekt d.d. Nova Gorica),
- KARTA 3 – Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti; Structura d.o.o.,
- KARTA 4 – Prikaz obračunskega območja prometnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja; Structura d.o.o.