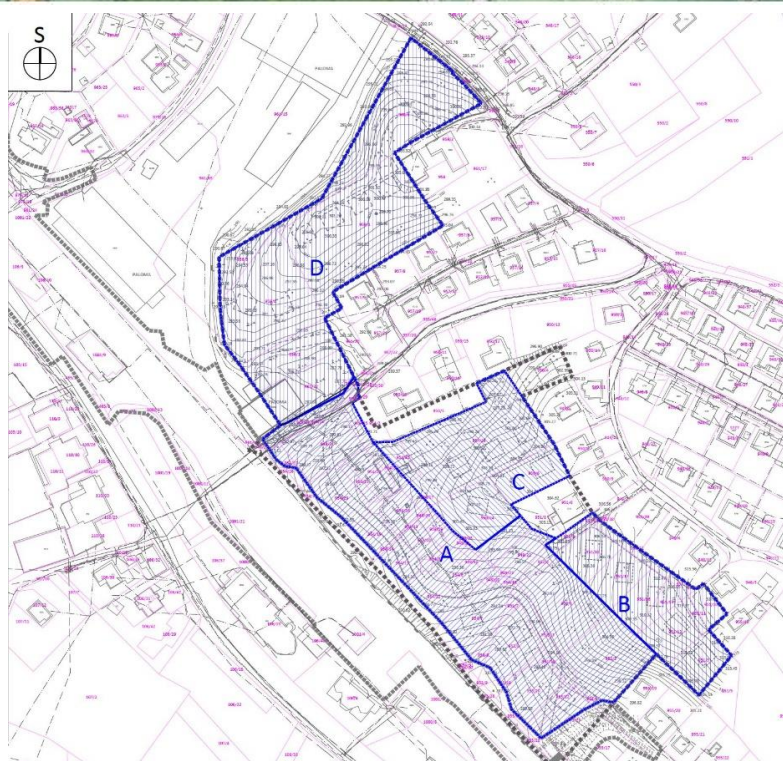


ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZA

OBMOČJE EUP Š-18 (območje B) V NASELJU ŠENTILJ SLOVENSKIH GORICAH



IZDELAL: **OBČINA ŠENTILJ**
MAISTROVA ULICA 2, 2212 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH

IZDELANO: maj 2026

VSEBINA:

Tekstualni del:

<i>Tekstualni del:</i>	3
POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. SPLOŠNI PODATKI	7
1.1. Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu	7
1.2. Namen izdelave programa opremljanja	7
1.2.1. Predpisi	7
1.2.2. Veljavni prostorski in drugi relevantni akti	8
1.2.3. Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage	8
1.3. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov in kratic	8
1.3.1. Pojmi	8
1.3.2. Kratice	12
2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV	13
Velikost objektov	14
Oblikovanje objektov	14
Nezahtevni in enostavni objekti	14
Zelene in druge površine	15
3. OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	17
3.1. KOMUNALNA OPREMA	17
3.1.1. Cestno omrežje	17
3.1.2. Kanalizacijsko omrežje	19
3.1.3. Vodovodno omrežje	19
3.2. DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
3.2.1. Elektroenergetsko omrežje	20
3.3. DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
3.3.1. Telekomunikacijsko omrežje	20
4. OBRAČUNSKA OBMOČJA	21
4.1. DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	21
4.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA POSAMEZNIH VRST NOVE KOMUNALNE OPREME	21
4.3. POVRŠINE GRADBENIH PARCEL IN BTP	21
5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME	22

5.1. IZHODIŠČA ZA OCENO STROŠKOV	22
5.2. SKUPNI STROŠKI.....	22
5.3. OBRAČUNSKI STROŠKI	23
6. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA.....	24
7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
7.1. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE NA ENOTO MERE	25
7.2. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	26
7.3. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
7.3.1. Splošne opredelitve v zvezi z odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	27
Komunalna oprema iz programa opremljanja se šteje za novo komunalno opremo, dokler ni v celoti realizirana gradnja po OPPN, na podlagi katerega se pripravi program opremljanja. 27	
7.3.2. Izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme	27
7.3.3. Izračun celotnega komunalnega prispevka	28
7.3. ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	28
7.4. OBVEZNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA	29
7.5. AKONTACIJA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	29
7.6. PRIPADAJOČI DEL KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	31
8. TESTNI IZRAČUNI KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO NA OBMOČJU Š-18 (območje B)	31

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Šentilj	13
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 3: Izsek iz OPPN – Komunalna oprema	18

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na območje opremljanja, ki ga predstavlja enota urejanja prostora, v Občinskem prostorskem načrtu Občine Šentilj opredeljena kot EUP Š-18 (območje B). Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV št. 18/25), ki ga je izdelala gospodarska družba IPG, Inženiring, Projektiranje, Gradnja, Igor Pivec s.p. pod številko projekta 50-1/2024.

Elaborat programa opremljanja je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme z odlokom, in sicer z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje EUP Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah v občini Šentilj.

Program opremljanja določa:

- območje opremljanja;
- novo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, s katero se opremlja območje opremljanja;
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja;
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja;
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
 - o obračunska območja nove komunalne opreme,
 - o skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
 - o preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
 - o razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja za območje EUP Š-18 (območje B) obravnava gradnjo naslednje nove komunalne opreme:

- **javno cestno omrežje,**
- **javno omrežje za oskrbo z vodo (javni vodovod);**

Območje je treba opremiti oziroma je treba zgraditi še naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo:

- **nov NN elektro vod;**
- **telekomunikacijsko omrežje.**

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja oziroma obračunskem območju.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo

komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se delno financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Skupni in obračunski stroški na območju opremljanja EUP Š-18 (območje B) so prevzeti iz informativne ponudbe za izvedbo komunalnih del s strani podjetja Komunala Slovenske gorice (Št.9676/26-MV, maja 2026), ki je ponudbo podala po izdelani dokumentaciji PZI 40-11/2024, januar 2026, Ureditev obnove javne poti JP 892924 "Odcep Cafuta" z ureditvijo novega priključka in so prikazani v tabeli v nadaljevanju:

Vrsta nove komunalne opreme	Skupni stroški (EUR)	Obračunski stroški (EUR)
Javne ceste z ustrezno opremo	103.076,30	41.230,52
Javni vodovod	15.986,76	6.394,70
SKUPAJ	119.063,06	47.625,22

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

Za EUP Š-18 (območje B) so razvidni iz spodnje tabele:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (EUR/m²)	
	Gradbene parcele C_{pN(i)}	BTPO C_{tN(i)}
Javne ceste z ustrezno opremo	12,54	57,26
Javni vodovod	1,94	8,88

1. SPLOŠNI PODATKI

1.1. Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

Pripravljavec programa opremljanja je Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj, davčna številka SI38253283, ki jo zastopa župan Štefan Žvab.

Elaborat programa opremljanja je izdelala Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj, davčna številka SI38253283, ki jo zastopa župan Štefan Žvab.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Občina Šentilj ima sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah. Ker obstaja velik interes po gradnji na navedenem območju, se je odločila, da pristopi k komunalnem opremljanju območja. Da bi uresničila ta namen, mora najprej pripraviti in sprejeti program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja), ki bo podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

1.2.1. Predpisi

Za izdelavo programa opremljanja se upoštevajo naslednji državni predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) (v nadaljevanju: ZUreP-3);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) (v nadaljevanju: GZ-1);
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 2014/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS);
- Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26) (v nadaljevanju: uredba)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22);
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-1);)
- Pravilnik o pitni vodi (Ur. l. RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – Zsta, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1);
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem električne energije (Uradni list RS, št. 7/21)

1.2.2. Veljavni prostorski in drugi relevantni akti

Za območje opremljanja veljajo naslednji občinski prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17; št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SDOPN1, MUV, št. 2/25- tehnična posodobitev) (v nadaljevanju: OPN);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV št. 18/2025), ki ga je izdelala IPG, Inženiring, Projektiranje, Gradnja, Igor Pivec s.p. pod številko projekta 50-1/2024 (v nadaljevanju: OPPN).

1.2.3. Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila poleg doslej naštetih podlag uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani informacijski ter podatkovni viri, predvsem:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, podana k OPPN;
- PZI »Ureditev obnove javne poti JP 892924 »odcep Cafuta« z ureditvijo novega priključka,
- Geotehnično poročilo (GEOING d.o.o., Primorska ulica 10, 2000 Maribor, številka projekta 37-V/25, maju 2025);

1.3. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov in kratic

1.3.1. Pojmi

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Bruto tlorisna površina stavbe je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 (*Uredba*).

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča (*Uredba*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (*ZUreP-3*).

Elaborat programa opremljanja je podlaga za pripravo programa opremljanja. (*Uredba*)

Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-3*).

Gradbena parcela je zemljišče, trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta (*ZUreP-3*).

Grajeno javno dobro je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Javna površina je praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko,
- javne površine v lasti občine. (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanka ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek. (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme. Namenjen je povrnitvi stroškov opremljanja občini. (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme. (*ZUreP-3*).

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča je tista vrsta dodatne komunalne opreme, na katero se obstoječi objekt do tedaj ni mogel priključiti oziroma katere uporaba mu ni bila omogočena (*ZUreP-3*). Pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se ne šteje za novo komunalno opremo (*Uredba*).

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta (*ZUreP-3*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-3*).

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja (*Uredba*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo (*ZUreP-3*).

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Izraženi so v eurih. (*ZUreP-3*)

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so 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. (*Uredba*)

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. Izraženi so v eurih na kvadratni meter (*ZUreP-3*, *Uredba*).

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin (*ZUreP-3*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe. Med obstoječo komunalno opremo se šteje tudi komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti zemljišča (*ZUreP-3*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe (*Uredba*).

Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na:

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

Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče:

- za katerega ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja;
- na katerem je predviden objekt, ki glede na svoj namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture. (ZUreP-3)

Pogodba o opremljanju je dogovor, s katerim se investitor in občina dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini (ZUreP-3).

Površina zemljišča pod stavbo je površina, določena v skladu s predpisi, ki določajo evidentiranje nepremičnin (Uredba).

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument, s katerim občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. (ZUreP-3)

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti namenjeno graditvi objektov (ZUreP-3).

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Izraženi so v eurih. (ZUreP-3, Uredba).

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so dejanski stroški izvedenih investicij oziroma ocenjena vrednost posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Izraženi so v eurih. (ZUreP-3)

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na kvadratni meter. (ZUreP-3, Uredba)

Uporaba komunalne opreme je uporaba tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. (ZUreP-3)

Uporaba komunalne opreme pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd.). (Uredba).

1.3.2. Kratice

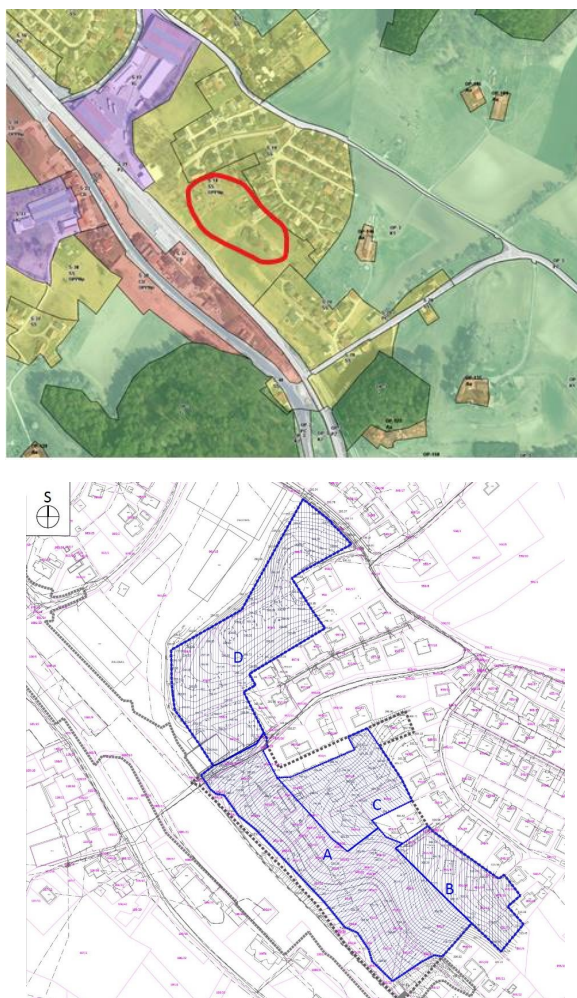
V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih kratic.

- BTP - bruto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836
- AGP - površina gradbene parcele stavbe
- ASTAVBA - BTP
- DpN - delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo
- DtN - delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo
- CpN(i) - stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme
- CtN(i) - stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme
- KPnova(i) - znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme
- KPnova - znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu

2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

Območje OPPN obsega del območja, ki je v OPN opredeljen kot območje Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah. Območje predmetnega OPPN v naravi predstavlja nepozidano zemljišče na nagnjenem terenu. Ima sončno lego in je primerno za gradnjo stanovanjskih stavb. Na obravnavanem območju je obstoječa fekalna kanalizacija.

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Šentilj
(vir: OPPN)



Območje opremljanja sestavljajo naslednje zemljiške parcele s parc. št. 951/9, 951/10, 951/11, 951/12, 951/13, 951/14, 951/15, 951/16, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 951/22 in 951/23, vse k.o. Šentilj v Slovenskih goricah (564). Komunalna oprema se izvede na k.o. 584 – Šentilj v Slovenskih goricah, parcelna številka: 951/9, 951/14, 951/19, 951/20, 951/21.

Iz Občinskega prostorskega načrta Občine Šentilj izhaja, da se območje nahaja v območju EUP Š-18, območje stanovanj s pripadajočimi dejavnostmi.

Načrtovana prostorska ureditev je predvidena vzporedno s smerjo plastnic vzpenjajočega hriba. Na obstoječo ulico Na griču preko JP892924 – odcep Cafuta, na katero se navezujejo vse predmetne ureditve. V sklopu ureditve se uredi nova cesta, ki vodi do stanovanjskih objektov. Kolesarji in pešci se po obstoječem cestnem omrežju vodijo po vozišču.

Nova dostopna cesta je namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskih, tovornih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov in se uredijo kot skupne prometne površine za motorni in ne motorni promet (pešci, kolesarji), širine najmanj 5,00 m.

Velikost objektov

- tlorisni gabariti morajo biti oblikovani po avtohtonih vzorcih, ki imajo pravokoten tloris, v obliki črke »L« in »T«, z minimalnim razmerjem stranic od 1:1,4. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi-odvzemi« iz volumna stavbe.
- Višina objektov je lahko P+M.
- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho.
- Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb. Kleti so dopustne.
- Dovoljeni so delno vkopani objekti.
- Na raščenem terenu z naklonom do 10% je v primeru P+M nulta kota pritličja max 0,40 m iz nivoja raščenega terena.
- Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb.

Oblikovanje objektov

- stavbe so oblikovane po avtohtonih vzorcih,
- strehe so simetrične dvokapnice z min. naklonom 30° in prilagojene dopustnim tlorisom ter sosednjim objektom,
- strehe so lahko z ali brez čopov,
- smer glavnega slemenja je vzporedna z daljšo stranico stavbe,
- na terenih v naklonu je streha vzporedna s plastnicami,
- do 30% površine dvokapne strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtih na strehi za okna, vrata, ipd., hkrati pa drugačno oblikovanje ne sme presegati 30% površine posamezne strešine dvokapne strehe,
- okna v ravnini strehe se ne upoštevajo v dopusten procent odstopanja,
- kritina strehe je opečne, črne, sive ali druge temne barve,
- strehe so lahko zelene,

Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju OPPN je na posamezni gradbeni parceli za en stanovanjski objekt možna postavitve le enega nezahtevnega in enostavnega objekta posamezne vrste. Ti se lahko postavijo ne glede, če že stoji stanovanjski ali drugi objekt in imajo lahko tudi samostojne priključke na GJL.

Zelene in druge površine

V območju OPPN so predvidene zelene površine okoli objektov. Odstotek zelenih površin bo minimalno 25%. Povožne površine se protiprašno uredijo.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



3. OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1. KOMUNALNA OPREMA

Območje Š-18 (območje B) ima zgrajeno javno omrežje za odvajanje odpadnih vod, potrebno je zgraditi naslednjo novo komunalno opremo:

- javno cestno omrežje z meteorno kanalizacijo in obračališčem;
- javno omrežje za oskrbo z vodo (javni vodovod);

Prav tako je potrebno dograditi oziroma zgraditi določene vrste druge gospodarske javne infrastrukture in sicer nizkonapetostni elektro vod, javno razsvetljavo in telekomunikacijsko omrežje.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o OPPN.

3.1.1. Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Območje OPPN je dostopno preko obstoječe občinske poti JP892924 – odcep Cafuta, na katero se navezuje predmetna ureditev. Obstoječa javna pot je v gramozirani obliki.

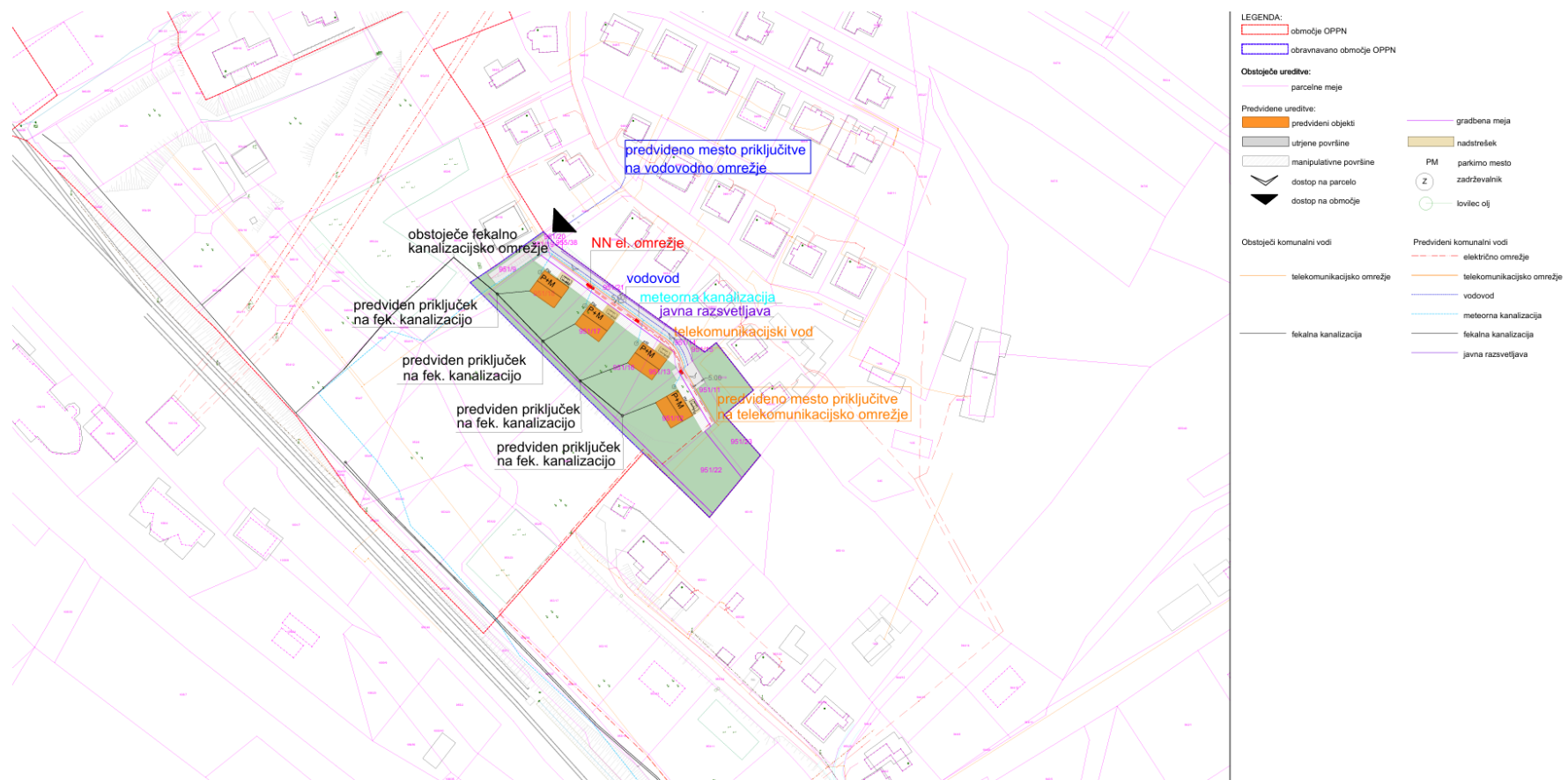
Nova komunalna oprema

V sklopu ureditve se izvede nova cesta v območju EUP Š-18 (območje B), ki vodi do novih stanovanjskih objektov. Kolesarji in pešci se vodijo po vozišču.

Nova dostopna cesta je namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskih, tovornih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov in se uredijo kot skupne prometne površine za motorni in ne motorni promet (pešci, kolesarji), širine najmanj 5,00 m.

V sklopu ureditve ceste se izvede tudi nova meteorna kanalizacija z iztokom v najbližji vodotok (vodotok ob železnici).

Slika 3: Izsek iz OPPN – Komunalna oprema
(vir: OPPN)



3.1.2. Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Predviden je koncept odvajanja odpadnih komunalnih voda.

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka po območju, s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi Šentilj – jug. Tako imenovani hišni priključki se zgradijo v vodotesni izvedbi.

3.1.3. Vodovodno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Obstoječ vodovod v ulici Na griču (pri h.š. 14).

Nova komunalna oprema

Za priključitev območja urejanja EUP Š-18 (območje B), se izvede nov javni vodovod s končnim požarnim hidrantom in navezavo na obstoječ vodovod v ulici Na griču (pri h.š. 14). Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi vodovoda ter priključevanju na javni vodovod se upoštevajo vsi potrebni predpisi o javnem vodovodu, še posebej določila o oskrbi s pitno vodo, ki veljajo za območje občine Šentilj.

3.2. DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.2.1. Elektroenergetsko omrežje

Nova ureditev

V neposredni bližini obravnavanega območja je elektroenergetski vod in objekt v lasti Elektro Maribor d.d.:

- Nizkonapetostno omrežje (podzemno) iz TP 20/0,4 kV ŠTRIHOVEC VODOVOD (t-426). Iz obstoječe TP 20/0,4 kV ŠTRIHOVEC VODOVOD (t-426) se predvideva nov NN razvod I- 5, kateri bo napajal nove enostanovanjske stavbe.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.3. DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.3.1. Telekomunikacijsko omrežje

Nova ureditev

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječih omrežij elektronske komunikacije. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo, potrebno jih je ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca. Za trase novih telekomunikacijskih vodov je potrebno predvideti kabelsko kanalizacijo z ustreznimi PVC cevmi ter pomožnimi jaški.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4. OBRAČUNSKA OBMOČJA

4.1. DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

V skladu z ZUreP-3 (164. člen) je obračunsko območje določene vrste nove komunalne opreme območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

V skladu z uredbo se na območju opremljanja za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določi eno ali več obračunskih območij, le-ta pa se lahko ob spremembah in dopolnitvah programa opremljanja združujejo ali delijo.

Obračunska območja nove komunalne opreme so ena od podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

4.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA POSAMEZNIH VRST NOVE KOMUNALNE OPREME

V konkretnem primeru je obračunsko območje za vse vrste nove komunalne opreme določeno enotno in obsega enoto urejanja prostora EUP Š-18 (območje B), kot je določena in grafično prikazana v veljavnem OPN ter v OPPN.

Obračunsko območje za vse vrste nove komunalne opreme sestavljajo naslednje zemljiške parcele, s parc. št. 951/9, 951/10, 951/11, 951/12, 951/13, 951/14, 951/15, 951/16, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 951/22 in 951/23, vse k.o. Šentilj v Slovenskih goricah (564).

Zemljiške parcele so popisane po stanju katastra nepremičnin na dan 05.05.2026. V primeru parcelacije zemljišč se smiselno upošteva novo parcelno stanje po katastru nepremičnin.

4.3. POVRŠINE GRADBENIH PARCEL IN BTP

Za preračun stroškov predvidene komunalne infrastrukture na enoto mere (m^2 parcele) se v skladu z določili uredbe za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov (BTP).

Podatki o površinah gradbenih parcel in BTP so ocenjeni glede na predvideno gradnjo, kot jo opredeljuje OPPN. Območje opremljanja je nepozidano.

Predvideni so štirje objekti na 4 gradbenih parcelah. Predvidena površina gradbenih parcel znaša 3.288 m^2 (4 parcele s povprečno površino gradbene parcele 720 m^2).

Predvidena BTP vseh načrtovanih stavb znaša 720 m^2 (4 enostanovanjske stavbe s povprečno BTP 180 m^2).

5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

5.1. IZHODIŠČA ZA OCENO STROŠKOV

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme, ki so potrebni, da se na območju opremljanja zagotovi namen investicije.

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi informativne ponudbe s strani Komunala Slovenske gorice (Št.9676/26-MV, maj 2026), ki je ponudbo podala po izdelani dokumentaciji PZI 40-11/2024, januar 2026, Ureditev obnove javne poti JP 892924 "Odcep Cafuta" z ureditvijo novega priključka.

5.2. SKUPNI STROŠKI

Skladno z 10. in 12. členom uredbe skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se upoštevajo naslednji stroški:

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

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Skupni stroški se določijo za vsako vrsto nove komunalne opreme in za obračunsko območje te vrste nove komunalne opreme.

V skupnih stroških niso upoštevani stroški za zemljišča za novo komunalno opremo, saj je bivši lastnik zemljišča brezplačno prenesel na občino.

Za zagotovitev celovite opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo na območju opremljanja se investira tudi v izgradnjo druge infrastrukture, ki je nujno potrebna za funkcioniranje območja in objektov. Na območju opremljanja bo zgrajeno tudi ustrezno elektro energetska omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Stroški za to infrastrukturo niso

upoštevani v izračunih podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Skupni stroški posameznih vrst nove komunalne opreme na obračunskem območju po cenah maj 2026 znašajo:

Tabela 1: Skupni stroški nove komunalne opreme

Vrsta nove komunalne opreme	Skupni stroški (EUR)
Javne ceste z ustrezno opremo	103.076,30
Javni vodovod	15.986,76
SKUPAJ	119.063,06 €

V stroške cest so zajeti tudi stroški za izvedbo meteorne kanalizacije in opornega zidu.

5.3. OBRAČUNSKI STROŠKI

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezanca za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Obračunski stroški zajemajo 40% skupnih stroškov za vsako posamezno vrsto komunalne opreme. Obračunski stroški posameznih vrst nove komunalne opreme za obračunska območja posameznih vrst nove komunalne opreme so povzeti po cenah iz ponudbe št.9676/26-MV, maj 2026 prikazani v spodnji tabeli:

Tabela 2: Obračunski stroški nove komunalne opreme

Vrsta nove komunalne opreme	Obračunski stroški (EUR)
Javne ceste z ustrezno opremo	41.230,52 €
Javni vodovod	6.394,70 €
SKUPAJ	47.625,22

6. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

Gradnja načrtovane oziroma nove komunalne opreme bo predvidoma izvedena v naslednjih okvirnih rokih:

- že izvedeno: priprava in sprejem OPPN, izdelava projektne dokumentacije za novo komunalno opremo, pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo nove komunalne opreme, izdelava projekta za izvedbo;
- junija leta 2026: izdelava in sprejem programa opremljanja stavbnih zemljišč;
- v letu 2026 - 2030 izbor izvajalca za izvedbo nove komunalne opreme, pripravljala dela za gradnjo, gradnja posameznih vrst nove komunalne opreme ter izvedba vseh formalnih zahtev za pričetek obratovanja oz. uporabe komunalne opreme;
- Gradnja nove ceste z ustrezno opremo je možna tudi v več etapah, in sicer tako, da se pred gradnjo posameznih stanovanjskih stavb zagotovi cesto v makadamski izvedbi, asfaltno prevleko pa se zagotovi po izvedeni gradnji stanovanjskih stavb.

Podrobneje se roki uskladijo in določijo v načrtu razvojnih programov in v proračunih občine Šentilj.

7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE NA ENOTO MERE

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 na kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

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

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb in vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov, 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 nove komunalne opreme na enoto mere na posameznem obračunskem območju se izvede na naslednji način:

- strošek opremljanja kvadratnega metra gradbene stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna po enačbi:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)}$$

- strošek opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna po enačbi:

$$C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{STAVBA(j)}$$

Oznake v gornjih enačbah pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	strošek opremljanja kvadratnega metra gradbene stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	strošek opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{STAVBA(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Obračunski stroški posameznih vrst nove komunalne opreme na obračunskem območju so preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 gradbene parcele stavbe ($C_{pN(i)}$) in na m^2 bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(i)}$) in so prikazani v spodnji preglednici:

Tabela 1: Obračunski stroški posameznih vrst nove komunalne opreme na enoto mere

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (EUR/ m^2)	
	Gradbene parcele $C_{pN(i)}$	BTP $C_{tN(i)}$
Javna cesta	12,54	57,26
Javni vodovod	1,94	8,88

7.2. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Podatki o površini gradbene parcele in bruto tlorisne površine stavbe za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se prevzamejo iz dokumentacije za gradbeno dovoljenje, ki jo zagotovi zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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.

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

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka za ta program opremljanja je:

- $D_{pN} = 0,5$
- $D_{tN} = 0,5$.

7.3. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.3.1. Splošne opredelitve v zvezi z odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. 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.

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 poravnan 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 poravnan, če investitor izvede komunalno opremo v celotnem obsegu, navedenem v pogodbi o opremljanju, in občina to komunalno opremo tudi prevzame.

Komunalna oprema iz programa opremljanja se šteje za novo komunalno opremo, dokler ni v celoti realizirana gradnja po OPPN, na podlagi katerega se pripravi program opremljanja.

7.3.2. Izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme

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.

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.

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:

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

Pri čemer 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,
Cp_{N(ij)}	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dp_N	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
Ct_{N(ij)}	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dt_N	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.

7.3.3. Izračun celotnega komunalnega prispevka

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:

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA(i)},$$

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

7.3. ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:

- investitor oziroma lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja;
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina.

Investitor, ki gradi na območju opremljanja, je lahko tudi zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer je to lahko:

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
- investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

7.4. OBVEZNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA

Predpisi določajo, da mora občina po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme iz programa opremljanja, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme iz programa opremljanja in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere iz programa opremljanja. 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 programa opremljanja.

Spremembe in dopolitve programa opremljanja so potrebne tudi, če občina po začetku veljavnosti programa opremljanja ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja. V tem primeru se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja.

7.5. AKONTACIJA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

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.

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 izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz programa opremljanja.

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

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

Oznake v enačbi pomenijo:

- $KP_{akontacija}(ij)$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

- A_{UZZ} : površina urejenega zazidljivega zemljišča,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v enačbi za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe.

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 po enačbi:

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

pri čemer je $KP_{(akontacija)}$ 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:

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

$$KP_{nova}(ij) = A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N,$$

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,

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

$$KP_{nova}(ij) = ((A_{GP} - \sum A_{UZZGP}) \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N),$$

pri čemer $\sum A_{UZZGP}$ pomeni vsoto površin vseh urejenih zazidljivih zemljišč ali njihovih delov, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe in za katere je akontacija komunalnega prispevka že poravnana, druge oznake pa pomenijo enako, kot je določeno v drugem in šestem odstavku tega člena.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu iz prejšnje alineje, se izračuna s seštevanjem zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Plačilo akontacije komunalnega prispevka ni predvideno.

7.6. PRIPADAJOČI DEL KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Kadar se nova komunalna oprema iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju posredno oziroma neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bo bremenila že zgrajeno komunalno opremo, je posamezni investitor poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se 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 kot razlika $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

8. TESTNI IZRAČUNI KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO NA OBMOČJU Š-18 (območje B)

1. Enostanovanjska stavba s površino gradbene parcele 822 m² in bruto tlorisno površino objekta 180 m²

Cesta	12,54	57,26	5.153,82	5.153,82	10.307,63
Vodovod	1,94	8,88	799,34	799,34	1.598,68
SKUPAJ	14,48	66,15	5.953,15	5.953,15	<u>11.906,31</u>