

## ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Odlok o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za del območja  
P16 – S4 Njiverce I (sever)

---

OBČINA KIDRIČEVO

POSZ-045-2025-1

MAREC 2025

# VSEBINA

VSEBINA.....	II
PODATKI O PROJEKTU .....	III
1 UVOD .....	1
2 PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE.....	2
3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO.....	3
3.1 Komunalna oprema.....	3
3.1.1 Cestno omrežje.....	3
3.1.2 Kanalizacijsko omrežje.....	4
3.1.3 Vodovodno omrežje.....	4
3.1.4 Objekti ravnanja z odpadki.....	5
3.1.5 Javne površine.....	5
3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura .....	5
3.2.1 Elektroenergetsko omrežje.....	5
3.2.2 Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje.....	5
4 PODLAGE ZA ODMERO.....	6
4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme.....	6
4.1.1 Površine gradbenih parcel.....	6
4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov.....	7
4.2 Skupni stroški komunalne opreme.....	8
4.2.1 Novo omrežje cest.....	8
4.2.2 Obračunsko območje.....	8
4.2.3 Novo omrežje kanalizacije.....	9
4.2.4 Obračunsko območje.....	9
4.2.5 Novo omrežje vodovoda.....	9
4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture .....	10
4.3.1 Elektroenergetsko omrežje.....	10
4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje.....	10
4.4 Stroški projektne dokumentacije in geodezije.....	10
4.5 Obračunski stroški.....	11
4.6 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere.....	11
4.7 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja.....	12
4.7.1 Etapnost opremljanja.....	12
4.7.2 Finančna sredstva za opremljanje.....	13
5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	14
5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	14
5.1.1 Primer izračuna komunalnega prispevka.....	14
5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	15
5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	15
5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta.....	15
5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka.....	15
5.5 Stroški priključevanja .....	16
5.6 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino.....	16
5.6.1 Pogodba o opremljanju.....	16
5.6.2 Pogodba o priključitvi.....	16
6 GRAFIČNI DEL.....	17

## PODATKI O PROJEKTU

---

NAZIV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja P16 – S4 Njiverce I (sever)
PRIPRAVLJAVEC	Občina Kidričevo Kopališka cesta 14 2325 Kidričevo obcina@kidricevo.si
IZDELOVALEC	REALP, nepremičnine, infrastruktura, prostor, d.o.o. Breznikova ulica 26, 1230 Domžale info@realp.si
ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA	Uroš Košir
ID ŠTEVILKA	POSZ-045-2025-1
DATUM IZDELAVE	avgust 2025

# 1 UVOD

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja P16 – S4 Njiverce I (sever), v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbni zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja P16 – S4 Njiverce I (sever) (v nadaljevanju: Program opremljanja).

Program opremljanja določa:

- območja opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
  - obračunska območja nove komunalne opreme,
  - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
  - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
  - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda,

in druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem elaboratu programa opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

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.

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.

## 2 PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

---

Krovna predpisa, ki predpisujeta komunalni prispevek sta Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24, v nadaljevanju ZUreP-3) ter njegov podzakonski akt Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 - popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3, v nadaljevanju Uredba).

Prostorski akt, ki je veljaven na območju Občine Kidričevo in na katerega se nanaša program opremljanja za odmero komunalnega prispevka je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja P16 – S4 Njiverce I (sever) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/10, 48/18, 46/20).

Strokovne podlage in dokumentacija, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata za pripravo odloka, so:

- ocena vrednosti gradnje komunalne opreme
  - Ocena stroškov gradnje infrastrukture dela območja P16 – S4 Njiverce I (sever), KOMUNAPROJEKT d.d., marec 2022
  - Pogodba o opremljanju s komunalno opremo del območja Občinskega prostorskega načrta za del območja P16-S4 Njiverce I (sever), GP PROJEKT d.o.o., št. 354-60/2024, z dne 22. 11. 2024
  - Ocena stroškov nadzora, projektne dokumentacije, REALP d.o.o., julij 2025
- podatki o površinah stavbnih zemljišč in površinah objektov pridobljeni na podlagi veljavnih prostorskih izvedbenih aktov (vir: Občina Kidričevo) ter zemljiško katastrski prikaz (vir: GURS).

## 3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

### 3.1 Komunalna oprema

Na območju opremljanja se nova komunalna oprema priključuje na naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječi prostori za ravnanja z odpadki,
- obstoječe druge javne površine.

Območje OPPN ni popolnoma komunalno opremljeno in je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja P16 – S4 Njiverce I (sever).

#### 3.1.1 Cestno omrežje

##### Obstoječa komunalna oprema

Ureditveno območje OPPN je na zahodni strani navezано na regionalno cesto R2-432 Kidričevo – Majšperk, na vzhodni strani pa na lokalno cesto Njiverce – Gerečja vas.

##### Nova komunalna oprema

Uvoz v predvideno poslovno – stanovanjsko sosesko je preko novega krožišča na regionalni cesti R2-432 Kidričevo – Majšperk. Glavna in edina napajalna pot na območju soseske (cesta A) poteka od začetka do konca predvidene soseske v smeri Z-V. Iz nje so izvedeni odcepi proti J in S, vendar samo znotraj predvidene pozidave. V kolikor se ceste ne navezujejo na prometnice se zaključijo z obračališčem (cesta B in C).

Vse ostale ulice so sekundarnega pa tudi terciarnega pomena in bodo v naravi predstavljale

samo možnost dovoza do predvidenih novozgrajenih objektov. V skladu z razvrstitvijo cest po pomenu in uporabnosti je predvideno dimenzioniranje prometnih komunikacij. Glavna dovorna cesta A in ostale napajalne ceste so predvidene kot dvopasovnice širine  $2 \times 3$  m z obojestranskimi pločniki. Cesto je možno izvesti tudi kot skupno prometno površino širine 5,50 m z dvema pasovoma po 2,75 m, z obojestranskimi bankinami in zelenicami. Dostavna cesta (uvoz za stanovalce) D je širine 4 m.

V sklopu ureditve cestnega omrežja se bo vzpostavila javna razsvetljava, ki se bo priključila na obstoječo javno razsvetljavo.

### 3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

#### Obstoječa komunalna oprema

Znotraj ureditvenega območja OPPN ni obstoječih vodov javnega kanalizacijskega omrežja.

#### Nova komunalna oprema

##### Odpadna kanalizacija

V območju OPPN poteka kanalizacija za fekalne in odpadne vode novozgrajene soseske od 2 m in globlje v osi vseh cest. Križanja te kanalizacije imajo jaške ustreznih dimenzij. Enaki so tudi vsi priključni jaški posameznih stanovanjskih objektov. Premer cevi primarne kanalizacije za fekalne in odpadne vode je O 30 cm, sekundarne pa O 20 cm. Kanalizacijski jaški so na razdalji min. 25 m do max. 40 m.

Izven območja OPPN se nova predvidena kanalizacija priključi na novo zgrajeni jašek na novo zgrajeni kanalizaciji ob ulici Borisa Kraigherja. Iz novega jaška se podaljša vzdolž ulice Borisa Kraigherja do Tovarniške ceste in se v zeleni površini obrne proti severu (vzporedno s cesto). Pred novim zgrajenim krožiščem (peš prehod) prečka Tovarniško cesto in se nadaljuje po pločniku do priključka na kanalizacijo predvidene pozidave.

##### Padavinska kanalizacija

Vsaka od parcel mora imeti za odvodnjavanje padavinskih voda s streh novozgrajenih objektov svojo ponikovalnico. Lege ponikovalnic morajo biti med hišami in cesto.

Za odvodnjavanje padavinskih voda iz utrjenih prometnih površin (ceste, parkirišča) se predvidi posebni kanalski vod v cestišču vzporedno s fekalnim. Vse vode se pred ponikanjem očistijo s centralnim lovilcem olj, ki mora biti ustrezno dimenzioniran.

### 3.1.3 Vodovodno omrežje

#### Obstoječa komunalna oprema

Vzdolž južnega roba ureditvenega območja OPPN poteka obstoječ primarni vodovodni vod, ki poteka v cesti Ob gozdu.

#### Nova komunalna oprema

V območju OPPN poteka vodovod v novozgrajeno sosesko vedno ob isti strani ceste. Križanje vodovoda ima jašek O 60 cm. Cev vodovoda mora biti odmaknjena vsaj 1 m od robnika in vsaj 2 m od kanalizacije. Globina vodovoda naj bi bila od 1,2 do 1,4 m. Premer cevi vodovoda je O 100 mm. V skladu s predpisi je znotraj soseske predvideno tudi potrebno število hidrantov za javno rabo upoštevajoč, da razdalja med njimi ni več kot 100 m.

Izven območja OPPN poteka priključni vodovod novozgrajene soseske po vzhodnem pločniku novozgrajenega krožišča, prečka Tovarniško ulico pred prehodom za pešce in se nadaljuje vzdolž Tovarniške ulice do severnega roba ulice Borisa Kraigherja in po severnem robu ulice Borisa Kraigherja do navezave na obstoječo vodovodno omrežje. Vodovodno omrežje ima v izogib

občasnim popravilom in posledično zapiranju vode predvideno dvostransko napajanje z navezavo na obstoječi vodovod, ki poteka v cesti Ob gozdu.

### 3.1.4 Objekti ravnanja z odpadki

V skladu z občinskim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki se uredijo zbirna in prevzemna mesta za ločene frakcije ter lokacije za zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov v objektih ali v pomožnih objektih ob njih.

*Vsi predvideni objekti se bodo priključili na obstoječo službo ravnanja z odpadki.*

### 3.1.5 Javne površine

Javnih površin, razen javne površine v območju OPPN, območje javnih cest, ni.

*Vsi predvideni objekti bodo koristili obstoječe javne površine.*

## 3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

### 3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

#### Obstoječa ureditev

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka po Tovarniški cesti ter v cesti Ob gozdu.

#### Nova ureditev

V območju OPPN bo potrebno za potrebe napajanja predvidene stanovanjske soseske NN kable položiti v zemlji oziroma v gibljivih plastičnih ceveh pri križanjih z drugimi komunalnimi napravami in povoznimi površinami. Na strehah objektov je možna namestitev sončnih celic oz. kolektorjev in fotovoltaičnih naprav (PV modulov in PV elektrarn).

Izven območja OPPN bo potrebno za potrebe napajanja predvidene stanovanjske soseske pridobiti projektno dokumentacijo, zemljišča in služnosti ter zgraditi novo TP na zahodu območja v skladu s pogoji upravljalca omrežja in jo vključiti v SN omrežje ter zgraditi NN razvod do posameznih objektov, zgraditi ustrezne NN razvode iz nove prostostoječe razdelilne omarice do predvidenih novih objektov.

*Elektroenergetsko omrežje ni predmet komunalnega prispevka.*

### 3.2.2 Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

#### Obstoječa ureditev

Obstoječ vod telekomunikacijskega omrežja poteka ob Tovarniški cesti.

#### Nova ureditev

V območju OPPN se predvidi izgradnja nove kabelske kanalizacije, ki se preko novega KJ poveže na traso obstoječega TK omrežja ob Tovarniški cesti. Kabelska kanalizacija med objekti mora imeti ustrezne kabelske jaške. Kabli na objektih se bodo zaključevali v kabelskih omaricah v katerih se bodo zaključile tudi interne TK inštalacije posameznega objekta. Predvidene TK trase se izvedejo v skladu z idejno zasnovo "Del območja P16 – S4 Njiverce I (sever) TK omrežje", izdelovalec Ibitel s.p., november 2009.

*Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.*



## 4 PODLAGE ZA ODMERO

### 4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme

Obračunsko območje nove komunalne opreme, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma območje njene uporabe je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano novo komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju opremljanja je določeno obračunsko območje za vsako vrsto nove komunalne opreme, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se bodo priklopili na novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest – 1 obračunsko območje,
- novo omrežje kanalizacije – 1 obračunsko območje,
- novo omrežje vodovoda – 1 obračunsko območje.

#### OBRAČUNSKA OBMOČJA

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m <sup>2</sup> ]	BTP [m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest - CES-OPPN <sub>N</sub>	24.222	8.400
novo omrežje kanalizacije – KAN-OPPN <sub>N</sub>	24.222	8.400
novo omrežje vodovoda – VOD-OPPN <sub>N</sub>	24.222	8.400

#### 4.1.1 Površine gradbenih parcel

Območje gradnje komunalne opreme na območju OPPN, je sestavljeno iz 4 ureditvenih enot. Ureditvena enota A, ki predstavlja

#### GRADBENE PARCELE

UREDITVENA ENOTA	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m <sup>2</sup> ]
A	stanovanjsko-poslovni ali stanovanjski objekti	DA	4.273
C	individualne stanovanjske hiše (10 x 12)	DA	4.469
C	individualne stanovanjske hiše (10 x 8)	DA	2.483
D	stanovanjski objekti - dvojčki	DA	17.270
SKUPAJ			28.495
SKUPAJ GRADBENE PARCELE			24.222

Ureditvena enota A, ki predstavlja območje gradnje stanovanjsko poslovnih ali stanovanjskih objektov je delno že zgrajena in delno v gradnji, zato se iz območja opremljanja izločijo.

Prikaz območja OPPN z označenim pozidanim/delno pozidanim območjem



#### 4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov

Znotraj območja OPPN je predvidena pozidava ureditvenih območij, kjer so tudi predvidene bruto tlorisne površine objektov (BTP). Predvideva se gradnja stanovanjsko poslovnih ali stanovanjskih objektov (3 objekti), enodružinskih stanovanjskih stavb (11 objektov) ter dvojčkov (18 objektov). Objekti so predvidenih gabaritov K+P+2 (stanovanjsko poslovni ali stanovanjski objektov, tlorisa 20 m x 33 m), K+P+1 (enodružinske stanovanjske stavbe, tlorisa 10 m x 12 m oz. 10 m x 8 m) ter dvojčkov K+P+1 (10 m x 24 m).

##### BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

UE	FUNKCIJA ENOTE	ETAŽNOST	ŠT. ENOT	POVRŠINA ENOTE [m²]	BTP [m²]
A	<del>stanovanjsko poslovni ali stanovanjski objekti</del>	<del>K + P + 2</del>	<del>3</del>	<del>1.320</del>	<del>3.960</del>
C	individualne stanovanjske hiše (10 x 12)	K + P + 1	6	240	1.440
C	individualne stanovanjske hiše (10 x 8)	K + P + 1	5	240	1.200
D	stanovanjski objekti - dvojčki	K + P + 1	36	240	8.640
SKUPAJ			50		15.240
SKUPAJ GRADBENE PARCELE					11.280

Ureditvena enota A, ki predstavlja območje gradnje stanovanjsko poslovnih ali stanovanjskih objektov je delno že zgrajena in delno v gradnji, zato se iz območja opremljanja izločijo.

## 4.2 Skupni stroški komunalne opreme

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

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi ocenjenih stroškov, povzetih na podlagi finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme.

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

### 4.2.1 Novo omrežje cest

Novo omrežje cest zajema:

- izgradnjo cestnega omrežja znotraj meje OPPN,
- izgradnjo javne razsvetljave.

### 4.2.2 Obračunsko območje

Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE CEST				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
<b>CESTE</b>				
odkup zemljišča 724/59 k.o. Gerečja vas	282.000,00 €	0,00 €	282.000,00 €	Komunaprojekt d.d.
cesta odcep A - 1. faza od km 0+0 do km 0,2+0	182.476,45 €	40.144,82 €	222.621,27 €	Komunaprojekt d.d.
cesta odcep B - 1. faza od km 0+0 do km 0+45,35				
cesta odcep A - 2. faza od km 0+2 do km 0,4+64,76	173.299,73 €	38.125,94 €	211.425,67 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela ceste - pogodba o opremljanju	-47.853,91 €	-10.527,86 €	-58.381,77 €	GP PROJEKT d.o.o.
meteorna kanalizacija odcep A - 1. faza od km 0+0 do km 0,2+0	84.255,77 €	18.536,27 €	102.792,04 €	Komunaprojekt d.d.
meteorna kanalizacija odcep B - 1. faza od km 0+0 do km 0+45,35				
meteorna kanalizacija odcep A - 2. faza od km 0+2 do km 0,4+64,76	94.642,57 €	20.821,37 €	115.463,94 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela meteorne kanalizacije - pogodba o opremljanju	-42.059,34 €	0,00 €	-42.059,34 €	GP PROJEKT d.o.o.
cestna razsvetljava - faza 1	15.232,23 €	3.351,09 €	18.583,32 €	Komunaprojekt d.d.
cestna razsvetljava - faza 2	12.127,58 €	2.668,07 €	14.795,65 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela cestne razsvetljave - pogodba o opremljanju	-5.524,91 €	-1.215,48 €	-6.740,39 €	GP PROJEKT d.o.o.
nadzor	11.664,90 €	2.566,28 €	14.231,18 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>855.699,23 €</b>	<b>126.213,83 €</b>	<b>981.913,07 €</b>	

#### 4.2.3 Novo omrežje kanalizacije

Novo omrežje kanalizacije zajema:

- izgradnjo odpadne kanalizacije

#### 4.2.4 Obračunsko območje

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>				
fekalna kanalizacija A - faza 1	83.053,61 €	0,00 €	83.053,61 €	Komunaprojekt d.d.
fekalna kanalizacija B - faza 1				
fekalna kanalizacija A - faza 2	73.352,42 €	0,00 €	73.352,42 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela fekalne kanalizacije - pogodba o opremljanju	-27.953,66 €	0,00 €	-27.953,66 €	GP PROJEKT d.o.o.
nadzor	3.211,31 €	0,00 €	3.211,31 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>131.663,68 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>131.663,68 €</b>	

#### 4.2.5 Novo omrežje vodovoda

Novo omrežje kanalizacije zajema:

- izgradnjo vodovodnega omrežja in pripadajočih objektov

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE VODOVODA				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
<b>VODOVOD</b>				
vodovod - faza 1	89.938,28 €	0,00 €	89.938,28 €	Komunaprojekt d.d.
vodovod - faza 2	129.686,16 €	0,00 €	129.686,16 €	Komunaprojekt d.d.
črpališče - strojna oprema - faza 1	14.170,65 €	0,00 €	14.170,65 €	Komunaprojekt d.d.
vodovod - splošno	5.950,00 €	0,00 €	5.950,00 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela vodovoda - pogodba o opremljanju	-29.220,84 €	0,00 €	-29.220,84 €	GP PROJEKT d.o.o.
nadzor	5.263,11 €	0,00 €	5.263,11 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>215.787,36 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>215.787,36 €</b>	

## 4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

### 4.3.1 Elektroenergetsko omrežje

Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
NN priključek - faza 1	37.751,00 €	8.305,22 €	46.056,22 €	Komunaprojekt d.d.
NN priključek - faza 2	28.840,00 €	6.344,80 €	35.184,80 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela N priključka - pogodba o opremljanju	-7.194,26 €	-1.582,74 €	-8.777,00 €	GP PROJEKT d.o.o.
nadzor	1.484,92 €	326,68 €	1.811,60 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>60.881,66 €</b>	<b>13.393,96 €</b>	<b>74.275,62 €</b>	

### 4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
TK kabelska kanalizacija - faza 1	15.668,00 €	3.446,96 €	19.114,96 €	Komunaprojekt d.d.
TK kabelska kanalizacija - faza 2	25.458,60 €	5.600,89 €	31.059,49 €	Komunaprojekt d.d.
izgradnja dela TT kabelske kanalizacije - pogodba o opremljanju	-6.751,92 €	-1.485,42 €	-8.237,34 €	GP PROJEKT d.o.o.
nadzor	1.028,17 €	226,20 €	1.254,36 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>35.402,85 €</b>	<b>7.788,63 €</b>	<b>43.191,47 €</b>	

## 4.4 Stroški projektne dokumentacije in geodezije

Poleg neposrednih stroškov gradnje so za izvedbo del potrebna dela, ki zajemajo izdelavo projektne dokumentacije ter geodetska dela. Ti stroški se proporcionalno prerazporedijo med komunalno opremo ter drugo javno gospodarsko javno infrastrukturo odvisno od vrednosti posameznega omrežja.

Skupni stroški projektne dokumentacije in geodezije so prikazani v spodnjih preglednicah:

PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA IN GEODEZIJA				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
geodetska dela	10.000,00 €	2.200,00 €	12.200,00 €	Realp d.o.o.
izdelava OPPN ter POSZ	19.000,00 €	4.180,00 €	23.180,00 €	Realp d.o.o.
<b>SKUPAJ</b>	<b>29.000,00 €</b>	<b>6.380,00 €</b>	<b>35.380,00 €</b>	

Izračunani deleži znašajo:

#### DELITEV PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN GEODEZIJE

VRSTA STROŠKA	DELEŽ SKUPNIH STROŠKOV	BRUTO VREDNOST
PROMETNO OMREŽJE	67,87%	1.005.924,22 €
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	14,91%	221.064,10 €
VODOVODNO OMREŽJE	9,10%	134.883,31 €
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	5,13%	76.091,92 €
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	2,99%	44.247,65 €
<b>SKUPAJ VSE</b>	<b>100 %</b>	<b>1.482.211,20 €</b>

Strošek projektne dokumentacije in geodezije iz predhodne tabele (bruto vrednost) se prišteje k skupnim stroškom gradnje posamezne komunalne opreme.

## 4.5 Obračunski stroški

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

#### OBRAČUNSKI STROŠKI

KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
novo omrežje cest	1.005.924,22 €	723.924,22 €
novo omrežje kanalizacije	221.064,10 €	221.064,10 €
novo omrežje vodovoda	134.883,31 €	134.883,31 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.361.871,63 €</b>	<b>1.079.871,63 €</b>

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Obračunski stroški pri omrežju cest so nižji kot skupni stroški, saj bo občina sofinancirala izgradnjo (odkup zemljišč) v višini 282.000 €.

## 4.6 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov preračunana na merske enote; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele stavbe in enoto bruto tlorisne površine objekta.



#### PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]	POVRŠINA PARCEL [m <sup>2</sup> ]	BTP [m <sup>2</sup> ]	C <sub>pN</sub> [€]	C <sub>tN</sub> [€]
novo omrežje cest – CES <sub>N</sub>	723.924,22	24.222	11.280	29,89	64,18
novo omrežje kanalizacije – KAN <sub>N</sub>	221.064,10	24.222	11.280	5,57	11,96
novo omrežje vodovoda – VOD <sub>N</sub>	134.883,31	24.222	11.280	9,13	19,60

## 4.7 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Občine Kidričevo so predvidena sredstva za opremljanje na območju opremljanja.

Skladno z dogovorom med investitorjem in občino je možno izvesti gradnjo komunalne opreme na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v zgradil novo komunalno opremo in s tem plačal stroške komunalnega opremljanja v naravi.

### 4.7.1 Etapnost opremljanja

Izgradnja komunalne opreme se mora izvesti pred gradnjo ostalih objektov oz. stavb (objektov A1 in stanovanjskih objektov C in D) ali sočasno z gradnjo objektov A1 in stanovanjskih objektov C in D. Izgradnja posameznih objektov (A1 in stanovanjskih objektov C in D) ob sočasni ali predhodni komunalni opremi lahko predstavlja zaključeno celoto. Posamezne faze časovno niso opredeljene in so med seboj neodvisne. V vsakem primeru je pogoj za začetek gradnje v zahodnem delu območja izgradnja ceste A in krožišča v zahodnem delu območja obdelave v navezavi na regionalno cesto R2-432 Kidričevo – Majšperk.

Pričetek gradnje komunalne opreme je 180 dni po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za posamezno fazo.

Zaključek gradnje komunalne opreme je 48 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za posamezno fazo.

Predaja komunalne opreme v upravljanje je 48 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za posamezno fazo.

#### 4.7.2 Finančna sredstva za opremljanje

Finančna sredstva so deljena na podlagi projektantske ocene delitve gradnje po fazah, kjer se predvideva gradnja:

##### 1. faza

- izgradnja ceste A od km 0+0 do km 0,2+0 ter ceste B od km 0+0 do km 0+45,35
- meteorna kanalizacija odcep A - 1. faza od km 0+0 do km 0,2+0
- meteorna kanalizacija odcep B - 1. faza od km 0+0 do km 0+45,35
- cestna razsvetljava - faza 1
- vodovod - faza 1
- črpališče - strojna oprema - faza 1
- fekalna kanalizacija A - faza 1
- fekalna kanalizacija B - faza 1

##### 2. faza

- cesta odcep A - 2. faza od km 0+2 do km 0,4+64,76
- meteorna kanalizacija odcep A - 2. faza od km 0+2 do km 0,4+64,76
- cestna razsvetljava - faza 2
- vodovod - faza 2
- fekalna kanalizacija A - faza 2

#### FINANČNA SREDSTVA

KOMUNALNA OPREMA	FAZA	SKUPNI STROŠKI	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1. faza	363.182,25€	pogodba o opremljanju proračun Občine Kidričevo
	2. faza	360.741,97 €	
novo omrežje kanalizacije	1. faza	90.527,83 €	pogodba o opremljanju proračun Občine Kidričevo
	2. faza	130.536,27 €	
novo omrežje vodovoda	1. faza	71.624,77 €	pogodba o opremljanju proračun Občine Kidričevo
	2. faza	63.258,54 €	
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.079.871,63 €</b>	



## 5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za območje UE1.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

### OBRAČUNSKO OBMOČJE

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C <sub>PN</sub> [€]	C <sub>TN</sub> [€]
novo omrežje cest	novo omrežje cest – CES-OPPN <sub>N</sub>	29,89	64,18
novo omrežje kanalizacije	novo omrežje kanalizacije – KAN-OPPN <sub>N</sub>	5,57	11,96
novo omrežje vodovoda	novo omrežje vodovoda – VOD-OPPN <sub>N</sub>	9,13	19,60

### 5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot C_{PN}(i) \cdot D_{PN}) + (A_{STAVBA} \cdot C_{TN}(i) \cdot D_{TN})$$

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

#### 5.1.1 Primer izračuna komunalnega prispevka

Prikazan je primer izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za en objekt v območju opremljanja.

##### Podatki o objektu

- Parcela: 725/40 k.o. Gerečja vas
- Površina parcele: 549 m<sup>2</sup>
- Površina predvidenega objekta: 240 m<sup>2</sup>
- Tip objekta: enostanovanjska stavba, tlorisa 10 x 8 m, etažnosti K + P + 1

##### Izračun komunalnega prispevka

### KOMUNALNI PRISEPEVEK

KOMUNALNA OPREMA	
novo omrežje cest	15.705,12 €
novo omrežje kanalizacije	2.926,66 €
novo omrežje vodovoda	4.796,51 €
SKUPAJ	23.428,29 €

## 5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju OPPN želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni odlok, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Na območju OPPN je že zgrajena komunalna oprema oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječi prostori za ravnanja z odpadki,
- obstoječe druge javne površine.

Zgoraj navedena komunalna oprema predstavlja obstoječo komunalno opremo, za katero bo zavezancu, ki bo gradil na območju OPPN, odmerjen komunalni prispevek.

### 5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremenijo 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:  $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$ .

## 5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_N$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_N$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- $Dp_N = 0,3$                        $Dt_N = 0,7$

## 5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

## 5.5 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na novo komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

## 5.6 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

### 5.6.1 Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

### 5.6.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

## 6 GRAFIČNI DEL

---

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Odkup zemljišč

Karta 4: Obračunsko območje – omrežje cest

Karta 5: Obračunsko območje – omrežje kanalizacije

Karta 6: Obračunsko območje – omrežje vodovoda

