



OBČINA LUKOVICA  
ŽUPANJA

Stari trg 1, p.p. 26, 1225 Lukovica  
tel.: 01 72-96-300  
fax: 01 72-96-313

OBČINSKEMU SVETU

datum: 26. 05. 2023  
Številka: 9000-0006/2023

**ZADEVA:** Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center – skrajšani postopek

**NAMEN:** Obravnava in sprejem odloka

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- 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)
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 2/21)
- Statut Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 9/11, 15/14)
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 12/11, 15/14)

**PREDLAGATELJ:** mag. Olga Vrankar, županja

**POROČEVALCI:** Roman Cerar, predsednik Odbora za gospodarstvo, komunalo in prostor  
Tatjana Suhadolc, občinska uprava  
Klemen Strmšnik, Zavita d.o.o.

## OBRAZLOŽITEV

### Razlogi za sprejem in ocena stanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na plansko enoto urejanja prostora L 01 kot jo v Urbanistični zasnovi Lukovica določa Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 2000, dopolnjenega 1988 (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/86, 2/90) in o prostorskih sestavinah družbenega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 1990 (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/86), oboje za območje Občine Lukovica, dopolnitev 1996, 1999, 2004 (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 1/96, 3/96, 5/97, 6/99, 4/03, 6/04) in je zanj sprejet Odlok o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center – v nadaljevanju: UN L1 (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16).

UN L1 se navezuje na obstoječe stanje zgrajene strukture in infrastrukture, vnaša pa tudi nove sestavine, ki obstoječe stanje dopolnjujejo, nadgrajujejo in s tem izboljšujejo kakovost bivanja na tem območju. UN L1 predvideva prenovo dotrajanih in oblikovno neprimernih obstoječih stavb ter

njihovo funkcionalno prenovi z vnašanjem trgovskih, storitvenih in poslovnih dejavnosti oz. dejavnosti splošnega družbenega pomena. Obstoječe stanje se dopolnjuje s stanovanjsko in poslovno-stanovanjsko gradnjo. Določena je celostna ureditev prometnega omrežja, vzpostavitev zadostnega števila parkirnih mest, primerna ozelenitev in ureditev površin za pešce in kolesarje. Območje urejanja je razdeljeno na:

- A. JUŽNO PODOBMOČJE (med regionalno cesto RII-447 na jugu in glavno notranjo cesto skozi jedro naselja) - območje prevladujočih mešanih in stanovanjskih dejavnosti ter dejavnosti splošnega družbenega pomena,
- B. SEVERNO PODOBMOČJE (območje se razteza severno od glavne notranje ceste) - območje s stanovanjsko namembnostjo na zahodu in prepletom pretežno stanovanjske, mešane in družbene dejavnosti v osrednjem in vzhodnem delu,
- C. podobmočje prometne infrastrukture.

Občinski svet Občine Lukovica je leta 2014 ob sprejemanju sprememb in dopolnitev UN L1 sočasno sprejel tudi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja ureditvenega načrta L1 Lukovica center in merilih za odmero komunalnega prispevka – v nadaljevanju: POSZ (Ur. vestnik Občine Lukovica, št. 5/14). Leta 2019 je bila uveljavljena 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 – v nadaljevanju: uredba o POSZ (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), ki v prehodnih določbah določa obveznost uskladiitve POSZ in odlokov o merilih in odmeri komunalnega prispevka z določbami te uredbe.

Poslovník Občinskega sveta Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 12/11, 15/14) določa, da se lahko na isti seji opravita prva in druga obravnava, če gre za uskladiitve z zakonom, državnim proračunom ali drugimi predpisi države oz. občine. Ker gre v danem primeru za uskladiitev občinskega odloka z državno uredbo, se predlaga obravnava in sprejem odloka v skrajšanem postopku.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena ZUreP-3, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo. Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina, z elektroenergetskim omrežjem pa izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje (159. člen ZUreP-3).

Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena ZUreP-3 in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;
- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena ZUreP-3 in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena ZUreP-3 ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena ZUreP-3.

POSZ se izdelava v obliki elaborata programa opremljanja - v nadaljevanju: EPO. POSZ sprejme občinski svet z odlokom.

EPO je izdelan v skladu z uredbo o POSZ, ki podrobno opredeljuje njegovo vsebino. Pri pripravi EPO sta bila smiselno upoštevana tudi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št.

199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP).

S POSZ se podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je na določenem območju treba na novo zgraditi in obstoječa komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

EPO, ki je podlaga za sprejem odloka o POSZ za območje UN L1, vsebuje:

- opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb, površinah načrtovanih gradbenih inženirskih objektov ali površinah načrtovanih drugih gradbenih posegov z navedbo vira podatkov,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja, vključno s pojasnili glede načina določitve rokov,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vključno s pojasnili glede načina določitve finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.

#### **Primer izračuna komunalnega prispevka na območju UN L1 za stanovanjsko stavbo na funkcionalni enoti FeA1s1**

Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 364,00 m<sup>2</sup>, površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu, pa znaša 825,35 m<sup>2</sup>. Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO\_C, OBO\_K, OBO\_V in OBO\_PRO.

##### Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

| Vhodni podatki                                      | Vrednosti | Enota                    |
|-----------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| - površina parcele (m <sup>2</sup> )                | 825,35    | m <sup>2</sup>           |
| - bruto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> ) | 364,00    | m <sup>2</sup>           |
| - faktor dejavnosti                                 | 1,0       | (Enostanovanjske stavbe) |
| - Dpi                                               | 0,6       | -                        |
| - Dti                                               | 0,4       | -                        |
| - Cp(i)                                             | 37,31     | EUR/m <sup>2</sup>       |
| - Ct(i)                                             | 86,29     | EUR/m <sup>2</sup>       |
| - Psz omrežje cest                                  | 74,56     | %                        |
| - Psz omrežje kanalizacije                          | 75,00     | %                        |
| - Psz omrežje vodovoda                              | 87,86     | %                        |
| - Psz objekti ravnanja z odpadki                    | 69,00     | %                        |
| - Psz javne površine                                | 74,00     | %                        |
| Komunalni prispevek                                 | 24.081,34 | EUR                      |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 24.081,34 EUR.

##### Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

| Vhodni podatki                                      | Vrednosti | Enota              |
|-----------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| - površina parcele (m <sup>2</sup> )                | 825,35    | m <sup>2</sup>     |
| - bruto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> ) | 364,00    | m <sup>2</sup>     |
| - Dpi                                               | 0,6       | -                  |
| - Dti                                               | 0,4       | -                  |
| - Cp(ij)                                            | 60,04     | EUR/m <sup>2</sup> |
| - Ct(ij)                                            | 93,55     | EUR/m <sup>2</sup> |
| Komunalni prispevek                                 | 43.353,29 | EUR                |

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 43.353,29 EUR.

### Skupni komunalni prispevek

| Vrsta komunalne opreme               | KPobstoječa(i)   | KPnova(i)        | Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme | KP za odmero     |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Cestno omrežje                       | 11.780,70        | 22.174,86        | 0,00                                                                                | 22.174,86        |
| Fekalna kanalizacija                 | 5.979,10         | 7.046,37         | 1.279,14                                                                            | 7.046,37         |
| Vodovodno omrežje                    | 6.244,88         | 13.785,16        | 0,00                                                                                | 13.785,16        |
| Prostori za ravnanje z odpadki       | 45,42            | 346,90           | 0,00                                                                                | 346,90           |
| Javne površine                       | 31,25            | 0,00             | 31,25                                                                               | 31,25            |
| <b>SKUPAJ</b>                        | <b>24.081,34</b> | <b>43.353,29</b> |                                                                                     |                  |
| <b>ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK</b> |                  |                  |                                                                                     | <b>43.384,54</b> |

V primerih, ko je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (javne površine), se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo in pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

**Skupni komunalni prispevek, izračunan v skladu z 31. členom uredbe o POSZ, tako znaša 43.384,54 EUR EUR.**

**Primerjave izračunov za funkcionalne enote FeB2s4, FeB4s3 in FeB4s1/2 po veljavnem POSZ in predlogu EPO**

| Funkcionalna enota | PGP in BTPO                                                                                                                                                                                          | Veljavni Odlok (2014) | Predlog novega Odloka (maj 2023) |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>FeB2s4</b>      | površina gradbene parcele: 796,65 m <sup>2</sup><br>bruto tlorisna površina objekta: 281,25 m <sup>2</sup><br>* neto tlorisna površina objekta: 242,45 m <sup>2</sup><br>** indeks rasti cen: 1,6105 | **38.438,85<br>EUR    | 39.250,57<br>EUR                 |
| <b>FeB4s3</b>      | površina gradbene parcele: 431,72 m <sup>2</sup><br>bruto tlorisna površina objekta: 86,64 m <sup>2</sup><br>* neto tlorisna površina objekta: 74,69 m <sup>2</sup><br>** indeks rasti cen: 1,6105   | **17.795,33<br>EUR    | 18.807,01<br>EUR                 |
| <b>FeB4s1/2</b>    | površina gradbene parcele: 596,75 m <sup>2</sup><br>bruto tlorisna površina objekta: 360,00 m <sup>2</sup><br>* neto tlorisna površina objekta: 310,34 m <sup>2</sup><br>** indeks rasti cen: 1,6105 | **35.685,12<br>EUR    | 34.994,56<br>EUR                 |

\* neto tlorisna površina objekta je upoštevana pri veljavnem POSZ iz 2014.

\*\* indeks rasti cen, upoštevan pri izračunu po veljavnem POSZ, znaša 1,6105.

### FINANČNE POSLEDICE:

Občina Lukovica je na območju UN L1 že zgradila potrebno komunalno opremo, zato za ta namen ni več predvidenih sredstev v občinskem proračunu. Stroški zgrajene komunalne opreme bodo poračunani z odmerami komunalnih prispevkov za gradnje novih objektov, načrtovanih z UN L1.

PREDLOG SKLEPOV:

1. Občinski svet Občine Lukovica sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center po skrajšanem postopku, v predloženem besedilu.
2. Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Lukovica in začne veljati naslednji dan po objavi.



mag. Olga VRANKAR  
ŽUPANJA

PRILOGE:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za ureditveni načrt L1 Lukovica center
- Elaborat programa opremljanja za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center

