

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA UREDITVENI NAČRT OBMOČJA L1 LUKOVICA CENTER

ZA OBRAVNAVO



LJUBLJANA, MAJ 2023

Naročnik:

Občina Lukovica
Stari trg 1
1225 Lukovica



Odgovorni predstavnik naročnika:
mag. Olga Vrankar, županja

Strokovni sodelavec:
ga. Tatjana Suhadolc

Izdelovalec:

Zavita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.
Sašo Weldt, univ. dipl. biol.
Samo Škerjanec, univ. dipl. inž. gozd.
Pija Lapajne, univ. dipl. geog.

Projekt: ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA UREDITVENI NAČRT
OBMOČJA L1 LUKOVICA CENTER

Številka pogodbe: P18/2023

Številka projekta: 352/2023

Ključne besede: Elaborat programa opremljanja | Program opremljanja stavbnih
zemljišč | UN | opremljanje s komunalno opremo | Komunalni
prispevek

Datum: 25. 5. 2023

KAZALO

1	Uvod.....	5
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	5
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO.....	8
1.2.1	Naročnik.....	8
1.2.2	Izdelovalec	8
1.3	Namen in cilji EPO in POSZ	9
1.4	Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom.....	9
1.5	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	12
2	Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev.....	16
2.1	Opis območja	16
2.1.1	Meja območja	16
2.1.2	Funkcije območja s pogoji za izrabo	17
2.1.3	Pogoji za oblikovanje območja, stavb ter drugih gradenj	18
2.1.4	Etapnost izvedbe posegov	23
2.1.5	Obveznosti investitorjev in izvajalcev	23
2.1.6	Odstopanja	23
3	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije.....	25
3.1	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov	25
3.2	Seznam upoštevanih strokovnih podlag.....	25
3.3	Seznam druge upoštewane dokumentacije	25
4	Podatki o površinah parcel in stavb.....	26
4.1	Predvidene površine gradbenih parcel stavb.....	26
4.2	Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb.....	26
5	Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge GOSPODARSKE javne infrastrukture	28
5.1	Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	28
5.2	Opis nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	29
5.2.1	Cestno omrežje	29
5.2.2	Fekalna kanalizacija.....	30
5.2.3	Vodovodno omrežje.....	30
5.2.4	Ravnanje z odpadki.....	30
5.2.5	Plinovodno omrežje.....	31
5.2.6	Elektroenergetsko omrežje	31
5.2.7	Telekomunikacijsko omrežje (TK).....	31
6	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	33
6.1	Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja	33
6.1.1	Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo	34
6.1.2	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	34
6.1.3	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	35
6.1.4	Stroški gradnje nove komunalne opreme.....	35
6.1.5	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	36
6.2	Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	37
6.2.1	Obračunska območja	37
6.2.2	Skupni in obračunski stroški	39
6.2.3	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	43
6.2.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	45
7	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja.....	46
8	Izračun komunalnega prispevka	46
8.1	Izračun komunalnega prispevka	46
8.1.1	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	46
8.1.2	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme.....	48

8.2	Posebna določila	49
8.2.1	Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	49
8.2.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta	49
8.2.3	Obročno odplačevanje komunalnega prispevka	49
8.2.4	Pogodba o priključitvi	50
8.2.5	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo	50
8.2.6	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka	51
8.2.7	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka	51
8.2.8	Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom	52
8.3	Informativni izračun komunalnega prispevka	52
9	Opozorilo o celovitosti programa opremljanja	54
10	Pogoda o opremljanju	56

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina parcel na posameznem območju	26
Preglednica 2:	Osnovne značilnosti novogradenj za določitev BTPO	27
Preglednica 3:	Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	34
Preglednica 4:	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	34
Preglednica 5:	Stroški pridobivanja zemljišč	35
Preglednica 6:	Stroški gradnje nove komunalne opreme	36
Preglednica 7:	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	36
Preglednica 8:	Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju	39
Preglednica 9:	Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju	39
Preglednica 10:	Skupni stroški nove komunalne opreme	39
Preglednica 11:	Skupni stroški opremljanja	40
Preglednica 12:	Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja	42
Preglednica 13:	Obračunski stroški opremljanja	43
Preglednica 14:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)	45
Preglednica 15:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN)	45

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz namenske rabe prostora iz prikaza stanja prostora dopolnjenega osnutka OPN Občine Lukovica ..	17
Slika 2:	Načrt gradbenih parcel in etape izvajanja (Grafične priloge UN)	23
Slika 4:	Idejne rešitve energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežje zvez (Grafične priloge UN)	32

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Lukovica namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča ureditvenega načrta območja L1 Lukovica center, za katerega je bil pripravljen *Odlok o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)*.

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnih Prostorskih sestavin planskih aktov Občine Lukovica, ki v Urbanistični zasnovi Lukovica za plansko območje z oznako L 01 kot način urejanja prostora s PIA določajo ureditveni načrt. Območje je v urbanistični zasnovi, po namenski rabi opredeljeno kot D, S – razporeditev družbenih dejavnosti in stanovanj ter kot S – razporeditev stanovanj.

Ureditveni načrt L1 Lukovica predvideva prenovo dotrajanih in oblikovno neprimernih obstoječih stavb ter njihovo funkcionalno prenovo z vnašanjem trgovskih, storitvenih in poslovnih dejavnosti oz. dejavnosti splošnega družbenega pomena. Obstoječe stanje bo dopolnjeno s stanovanjsko in poslovno-stanovanjsko dejavnostjo ter dejavnostmi splošnega družbenega pomena. Predvideva se celostna ureditev prometnega omrežja in vzpostavitev zadostnega števila parkirnih mest. Celotno območje bo primerno ozelenjeno, urejene pa bodo tudi površine za pešce in kolesarje. Območje urejanja je skladno s prostorsko zasnovo 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.

Glavni razlog za pripravo POSZ je želja investorjev po pristopu k realizaciji UN-ja in posledična potreba po ureditvi komunalne opreme skladno z *Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)* in *Uredbo 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. in 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*. Posledično se je Občina Lukovica odločila za pripravo programa opremljanja za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega 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. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja 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 iz 159. člena ZUreP-3 ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje.

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.

Podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo 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)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine 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 – ZZNŠPP)*.

S POSZ se v skladu s 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in 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.

Pričujoči elaborat programa opremljanja 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.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO

1.2.1 Naročnik

Naročnik:	Občina Lukovica Stari trg 1 1225 Lukovica
Župan:	mag. Olga Vrankar
Matična številka:	5880491
ID št. za DDV:	SI 19246331
Telefon:	01 729 63 00
e-pošta:	info@lukovica.si
Predstavnika naročnika:	ga. Tatjana Suhadolc

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec:	Zavita, svetovanje, d.o.o. Tominškova 40 1000 Ljubljana
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Klemen Strmšnik in Matevž Premelč

1.3 Namen in cilji EPO in POSZ

Namen EPO in POSZ je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na območju UN, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Cilji izdelave EPO in POSZ so:

- analizirano stanje območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
- analizirano stanje upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja;
- analizirano stanje predvidenih površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb;
- analizirano stanje obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja;
- določeni roki za izvedbo in etapnost opremljanja in
- določene podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo obravnavanem območju.

1.4 Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom

Za pripravo EPO in POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10),*
- *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22 in 18/23 – ZDU-10),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-10),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23),*
- *Pravilnik o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22),*
- *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.*

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, 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. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja 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. Gradnja objektov je 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 Zakona o urejanju prostora (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 Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena Zakona o urejanju prostora (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 Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) 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. Posamezno območje opremljanja iz prejšnjega odstavka 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.) Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja.

S programom opremljanja se določijo:

- območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
- nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura;
- roki za izvedbo in etapnost opremljanja;
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja;
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura iz druge alineje prejšnjega odstavka sta komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč v območju opremljanja.

Roki za izvedbo opremljanja se določijo v okviru prihodnjih petih let. Pri določitvi rokov se upošteva, da mora občina pričeti s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč na podlagi programa opremljanja najpozneje v naslednjem letu po začetku veljavnosti programa opremljanja.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna.

Občina mora na zahtevo ministrstva temu v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti poročilo o izvajanju aktivnosti opremljanja in vključitvi načrtovanih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja v občinski proračun.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka so:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Program opremljanja se izdelava na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdelava v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani.

Če občina za opremljanje stavbnih zemljišč sklene pogodbo o opremljanju, ne izdelava programa opremljanja za to območje.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:

- 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.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik:

- objekta, ki se na novo neposredno ali posredno priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo;
- objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina, ali
- objekta, ki se mu spreminja namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

- 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.

Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka*. Uredba določa tudi podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo te odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.

Vsebina programa opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč. Območje opremljanja se opredeli z navedbo enot urejanja

prostora iz veljavnega občinskega prostorskega načrta ali njihovih delov, če območje opremljanja obsega samo del enote urejanja prostora.

Program opremljanja se sprejme po začetku veljavnosti prostorskega izvedbenega akta občine, ki podrobneje določa načrtovane prostorske ureditve za zadevno območje.

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se v uradnem glasilu navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja. Program opremljanja in elaborat programa opremljanja, ki se javno objavita, ne smeta vsebovati osebnih podatkov.

Občina mora po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 odstotkov, se POSZ spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Če občina po začetku veljavnosti POSZ ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja.

1.5 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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 zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta (*ZUreP-3*).

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*).

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 (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-3*).

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

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

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča 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 po tej uredbi 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*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo v skladu s predpisi o katastru nepremičnin (*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 in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. 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 (*Uredba*).

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme iz prve alineje devetega odstavka prejšnjega člena 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 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,
- javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče, za katero 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.

Ne glede na prejšnji odstavek je opremljeno stavbno zemljišče tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na svoj namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture (javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ali javno kanalizacijsko omrežje).

Če podatek o omrežjih ni razviden iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, se za določitev opremljenega stavbnega zemljišča lahko uporabijo tudi druge evidence, s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci gospodarske javne infrastrukture (*ZUreP-3*).

Opremljeno nepozidano stavbno zemljišče je nepozidano stavbno zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz prvega, drugega ali tretjega odstavka 159 člena Zakona o urejanju prostora (*ZUreP-3*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorko in občina s katerim se 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. Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-3*).

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja. Program opremljanja se izdela na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdela v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-3*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, cilj katerih je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takega zemljišča (*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 (*Uredba*).

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 (*Uredba*).

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*).

2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

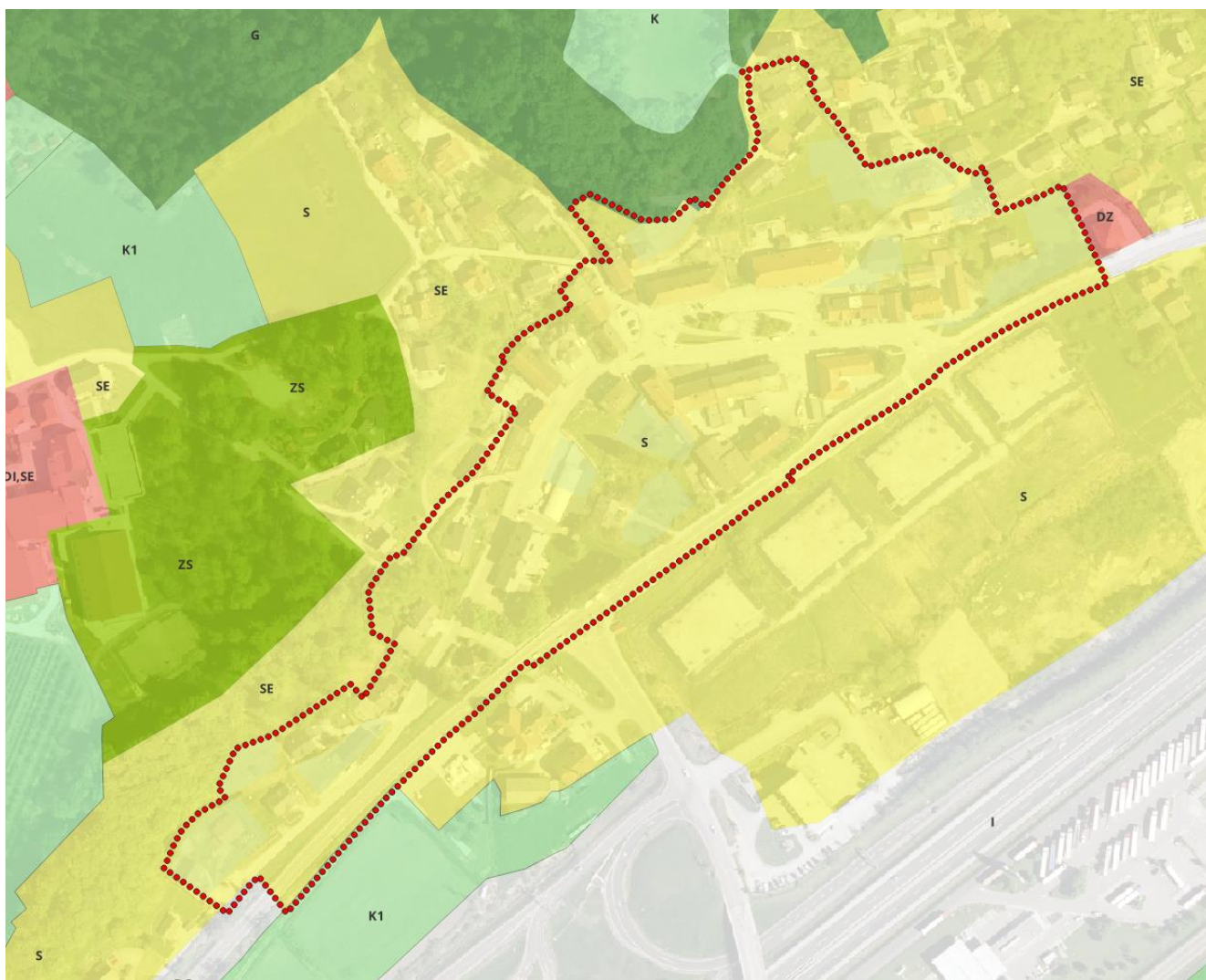
2.1 Opis območja

Poglavje je povzeto po Odloku o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center - neuradno prečiščeno besedilo.

2.1.1 Meja območja

Meja območja UN L1 Lukovica poteka od SZ oglišča zemljišča s parcelno številko 358, ki leži vzhodno od območja. Od tu se usmeri proti severu, prečka glavno cesto in poteka po vzhodni in severni meji parcelno številko 169/1 ter delu severnega roba parcelno številko 169/5. Na tem delu se zopet obrne proti severu in sledi zahodnemu robu parcelno številko 168. Ko doseže severozahodno oglišče parcelno številko 168, se obrne proti zahodu, poteka po delu severne meje parcelno številko 167/23 in prečka cesto, ki poteka v okviru tega zemljišča, ter doseže zemljišče s parcelno številko 167/20. Od tu naprej sledi njegovemu vzhodnemu in severnemu robu. Na manjšem delu poteka tudi po severnem robu parcelno številko 167/19, kjer se obrne proti severu po vzhodni meji zemljišč parcelno številko 155/1 in 155/2. Ko doseže severovzhodno oglišče parcelno številko 155/2, se obrne proti zahodu po delu severne meje parcelno številko 155/2 in severni meji parcelno številko 165/8. V podaljškju njene linije prečka cesto s parcelno številko 670, kjer se obrne proti JV in v precejšnjem delu sledi severozahodni meji zemljišča parcelno številko 670 do vzhodnega vogala zemljišča parcelno številko 153/1. Zemljišču parcelno številko 153/1 sledi po SV in severni meji. Ko doseže severozahodni vogal zemljišča parcelno številko 14/2 se nadaljuje proti jugu po vzhodnih mejah zemljišč parcelno številko 14/2 in 13/9. V JZ vogalu parcelno številko 13/9 se obrne proti zahodu in prečka cesto preko zemljišč parcelno številko 662/2 in 16/2, tako da doseže severovzhodni vogal zemljišča parcelno številko 16/4. Le temu sledi po SZ in Z meji. V njegovem JZ vogalu se usmeri proti Z. V tej smeri sledi S robom zemljišč parcelno številko 16/1, 17/4 in 17/5 in S ter JZ robu zemljišča parcelno številko 17/3. Ko doseže JZ vogal zemljišča parcelno številko 17/3, se meja obrne proti JZ. Poteka po SZ robu parcele 661/2 in delu SZ roba cestnega zemljišča s parcelno številko 661/1 do JZ vogala dvorišča pred hišo na zemljišču parcelno številko 73/2. Nato v smeri proti JZ prečka cesto parcelno številko 661/1 in zemljišče s parcelno številko 72/1, naprej pa poteka po SZ in JV robu parcele 72/4, S robu zemljišč parcelno številko 23 in 25, V robu parcelno številko 27/2, V in S robu zemljišča 27/1 ter S in Z robu parcele 28. V JZ vogalu parcelno številko 28 doseže pot s parcelno številko 659/1, ji nekaj časa sledi po S robu, dokler ne doseže Z linije zemljišča parcelno številko 29/4, kjer se obrne proti J, prečka pot in sledi Z liniji parcelno številko 29/4. V isti liniji prečka lokalno cesto parcelno številko 657/2, zemljišče 453/2 in glavno cesto parcelno številko 657/1. Južni del meje UN poteka po J robu zemljišča glavne ceste s parcelno številko 657/1 in 657/9. Meja območja se sklone v SZ vogalu zemljišča parcelno številko 358 JV od ureditvenega območja. Površina je 67.280 m². Meja območja je razvidna iz grafičnega dela zazidalnega načrta. Vse zgoraj navedene parcele ležijo v k.o. Lukovica.

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnih Prostorskih sestavin planskih aktov Občine Lukovica, ki v Urbanistični zasnovi Lukovica za plansko območje z oznako L 01 kot način urejanja prostora s PIA določajo ureditveni načrt. Območje je v urbanistični zasnovi, po namenski rabi opredeljeno kot D, S – razporeditev družbenih dejavnosti in stanovanj ter kot S – razporeditev stanovanj.



Slika 1: Prikaz namenske rabe prostora iz prikaza stanja prostora dopolnjenega osnutka OPN Občine Lukovica

2.1.2 Funkcije območja s pogoji za izrabo

Ureditveni načrt L1 Lukovica predvideva prenovo dotrajanih in oblikovno neprimernih obstoječih stavb ter njihovo funkcionalno prenovo z vnašanjem trgovskih, storitvenih in poslovnih dejavnosti oz. dejavnosti splošnega družbenega pomena. Obstoječe stanje bo dopolnjeno s stanovanjsko in poslovno-stanovanjsko dejavnostjo ter dejavnostmi splošnega družbenega pomena. Predvideva se celostna ureditev prometnega omrežja in vzpostavitev zadostnega števila parkirnih mest. Celotno območje bo primerno ozelenjeno, urejene pa bodo tudi površine za pešce in kolesarje.

Območje urejanja je skladno s prostorsko zasnovo 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.

2.1.3 Pogoji za oblikovanje območja, stavb ter drugih gradenj

Ureditveno območje L1 Lukovica sestavlja obstoječa pozidava in predvidene stavbe in ureditve na prostih površinah znotraj območja. Pri izgradnji in urejanju obravnavanega območja je potrebno po posameznih makroobmočjih upoštevati naslednje arhitektonsko – oblikovalske pogoje:

A/ JUŽNO PODOBMOČJE - območje mešanih in stanovanjskih dejavnosti ter dejavnosti splošnega družbenega pomena

Podobmočje A je razdeljeno na dve funkcionalni celoti FCA1 in FCA2. Funkcionalno celoto A1 predstavlja že pozidano območje na vzhodu. Funkcionalno celoto A2 predstavlja delno pozidano območje na zahodu z obstoječo stanovanjsko in stanovanjsko-trgovsko stavbo.

- obstoječi objekti:
 - na območju sta dve enoti kulturne dediščine; na enotah kulturne dediščine morajo biti vsi posegi skladni določilom 7. člena tega odloka.
 - Hiša Stari trg 9 – EŠD 11005, je zazidalna pritlična hiša z mansardo-furmanska gostilna z ostrejšem na čop (kritina bobrovec in kamnitim vhodnim portalom);
 - Spomenik NOB – EŠD 10690. Spomenik NOB je kamnit obelisk z vklesanimi imeni 23 padlih borcev in žrtev fašističnega nasilja iz Lukovice in okolice;
 - vse ostale obstoječe stavbe: o na območju podobmočja A so dovoljena vzdrževalna dela,
 - FCA1 so dovoljene rekonstrukcije, spremembe namembnosti (možnost krepitve mešanih dejavnosti oz. dejavnosti splošnega družbenega pomena v pritličjih) in gradnje na mestu prej odstranjene stavbe v skladu s kulturno - varstvenimi smernicami, pri čemer je potrebno upoštevati in slediti podobi obstoječe stavbe (gabariti, oblike strešin, kritina), razen v primeru, ko ta ne predstavlja značilnega oblikovanja stavb v okolici in je potrebno upoštevati obstoječe primere kvalitetnega oblikovanja; upoštevati je potrebno umestitev obstoječe stavbe v prostor,
 - v FCA2 so dovoljene rekonstrukcije, spremembe namembnosti (možnost krepitve mešanih dejavnosti oz. dejavnosti splošnega družbenega pomena v pritličjih) in gradnje na mestu prej odstranjene stavbe v podobnih gabaritih,
 - spremembe namembnosti so dovoljene, če v okolju ne povzročajo večje motnje, kot so s predpisi dovoljene in so v okviru dejavnosti določenih za posamezno podobmočje, ob tem je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest,
 - možno je odpiranje strešin za potrebe osvetlitve mansarde, vendar odprtine ne smejo presegati 30% tlorisa posamezne strešine. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovne strehe. Možne so tudi frčade na »firtah« oziroma pultne

- frčade. Sončnih zbiralnikov ni dovoljeno postavljati tako, da segajo nad slemena streh in morajo biti locirani vzporedno s strešino,
 - dovoljene so zelene, parkovne, parkirne, manipulacijske, tlakovane in druge ureditve površin, ki služijo objektom, ureditve otroških in drugih javnih igrišč ter intervencijske poti za gasilska vozila,
 - določa se odstranitev neustreznih pomožnih objektov, gospodarskih stavb in fasadnih elementov (odstranitve so razvidne v grafičnem delu),
 - dovoljene so postavitve nadstreškov.
- novogradnje:
 - V funkcionalni celoti FCA1 se določa izgradnja ene nove stavbe in prizidka:
 - FeA1s1, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 13 m x 7 m, vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M.
 - V funkcionalni celoti FCA2 se določa izgradnja dveh novih stavb.
 - FeA2ps1, kjer se določa izgradnja poslovno - stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij (18m x 9m) + (9m x 3m); vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M.
 - FeA2S1/1, FeA2s1/2, FeA2s1/3 in FeA2s1/4, kjer se določa etapna gradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij (13,5 m x 9 m) + 2x(4,5 m x 6 m) + (9 m x 13,5 m); vertikalnega gabarita (K) + P + M, oz. P (vmesni del), pri čemer se določa gradnja vmesnega dela kot možnost.

B/ SEVERNO PODOBMOČJE - območje s stanovanjsko namembnostjo na zahodu in prepletom pretežno stanovanjske, mešane in dejavnosti splošnega družbenega pomena v osrednjem in vzhodnem delu.

Podobmočje je glede na razvejano prometno omrežje razdeljeno na štiri funkcionalne celote. Najbolj vzhodna je FCB1, ki leži vzhodno od glavnega trga. FCB2 se razteza severno od glavnega trga, FCB3 leži zahodno od trga in vzhodno od ceste proti Brdu pri Lukovici, FCB4 pa zahodno od te ceste.

- obstoječe stavbe:
 - vsi posegi na enotah kulturne dediščine morajo biti skladni določilom 7. člena tega odloka,
 - na območju FCB1 je ena enota KD: Hiši Stari trg 20 in 21 z EŠD 12692. To sta pritlični hiši – dvojčka z vhodnima lopama na jugu in ograjenima vrtičkoma pred njima. Predstavljata dediščino delavskih slojev 20. stol.,
 - na območju FCB2 se nahaja ena enota KD: Domačija družine Pungartnik z EŠD 11004. To je zazidan kmečki dvorec s pripadajočim gospodarskim poslopjem (danes gostilna), ki je igral pomembno vlogo v zgodovini življenja lukovških obrtnikov;
 - na območju FCB3 sta dve enoti KD:
 - Hiša Stari trg 10 z EŠD 12690. To je zidana nadstropna kmečka hiša – furmanska gostilna iz sredine 19. stoletja. Pritličje je namenjeno gostinski dejavnosti, nadstropje je bivalno. Streha je dvokapnica na čope, krita z bobrovcem. Objekt ima kamnit portal;
 - Hiša Stari trg 15 z EŠD 12691. To je nadstropna hiša z dvokapnico, krito z bobrovcem, iz 19. stol. in je sestavni del trškega jedra Lukovice.
- vse ostale obstoječe stavbe:
 - na območju podobmočja B so dovoljena vzdrževalna dela,

- v FCB1, FCB2, FCB3 in FCB4 so dovoljene rekonstrukcije, nadomestne gradnje in spremembe namembnosti v skladu z oblikovno identiteto območja,
 - na območju enote kulturne dediščine Trško jedro z EŠD 12693, ki obsega del FCB1, FCB2 in celo FCB3, so dovoljene rekonstrukcije, gradnje na mestu prej odstranjene stavbe in spremembe namembnosti v skladu s kulturno varstvenimi smernicami, pri čemer je potrebno upoštevati in slediti podobi obstoječe stavbe (gabariti, oblike strešin, kritina), razen v primeru, ko ta ne predstavlja značilnega oblikovanja stavbe v okolici in je potrebno upoštevati obstoječe primere kvalitetnega oblikovanja; upoštevati je potrebno umestitev obstoječe stavbe v prostor,
 - spremembe namembnosti so dovoljene, če v okolju ne povzročajo večje motnje, kot so s predpisi dovoljene in so v okviru dejavnosti določenih za posamezno podobmočje, ob tem je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest; pritličja stavb ob glavni notranji prometnici je potrebno nameniti mešani dejavnosti ali dejavnosti splošnega družbenega pomena, podstrešja pa preurediti v bivalne prostore,
 - možno je odpiranje strešin za potrebe osvetlitve mansarde, vendar odprtine ne smejo presegati 30% tlorisa posamezne strešine. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovne strehe. Možne so tudi frčade na »firtah« oziroma pultne frčade. Sončnih zbiralnikov ni dovoljeno postavljati tako, da segajo nad slemena streh in morajo biti locirani vzporedno s strešino,
 - dovoljene so zelene, parkovne, parkirne, manipulacijske, tlakovane in druge ureditve površin, ki služijo objektom, ter ureditve otroških in drugih javnih igrišč,
 - določa se odstranitev neustreznih pomožnih objektov, gospodarskih stavb in fasadnih elementov, ki so prikazani v grafičnem delu UN.
- novogradnje:

Funkcionalno celoto FCB1 sestavlja obstoječe stavbno tkivo in tri predvidene stavbe. V funkcionalni celoti sta predvideni dve stanovanjski in ena poslovno - stanovanjska hiša.

 - FeB1s1, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe, maksimalnih tlorisnih dimenzij 15 m x 7,5 m; vertikalnega gabarita (K) + P + M,
 - FeB1s2, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 14,5 m x 24 m; vertikalnega gabarita (K) + P + 1 + M; parkirne površine se lahko prekrije z nadstreškom oziroma zgradi garažno hišo, kot je razvidno iz grafični prikazov,
 - FeB1ps1, kjer se na mestu prej odstranjene stavbe določa izgradnja poslovno - stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 9 m x 15 m; vertikalnega gabarita (K) + P + M.

Funkcionalno celoto FCB2 sestavljajo obstoječe stavbe in štiri predvidene stavbe. V funkcionalni celoti so predvidene štiri stanovanjske stavbe ter paviljon ali pergola.

- FeB2s1, kjer se na mestu prej odstranjene stavbe določa izgradnja stanovanjske maksimalnih tlorisnih dimenzij 21 m x 12 m, vertikalnega gabarita P + 1 + M,
- FeB2s2 in FeB2s4, kjer se določa izgradnja stanovanjskih stavb maksimalnih tlorisnih dimenzij 15 m x 7,5 m; vertikalnega gabarita (K) + P + M; dostop do FeB2s2 je preko zemljišča s parc. št. 154/1 k.o. Lukovica,
- FeB2s3, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 12,5 m x 7,5 m; vertikalnega gabarita (K) + P + M,

- FeB2p1, kjer se določa možnost izgradnje paviljona ali pergole maksimalnih tlorisnih dimenzij 7,2 m x 5 m; vertikalnega gabarita (K) + P + (M).
- Funkcionalno celoto FCB3 sestavljajo obstoječe stavbe, kjer so predvidene ureditve pripadajočih zemljišč (gradbenih parcel).

Funkcionalna celota FCB4 je predel novejših stanovanjskih stavb, kjer sta predvideni še dve novi stanovanjski stavbi, stanovanjska dozidava in pomožni objekti:

- FeB4s1/1, kjer se k obstoječi stanovanjski stavbi določa dozidava pomožnega pritličnega objekta maksimalnih tlorisnih dimenzij 10,0 m x 6,0 m,
- FeB4s1/2, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 9,0 m x 12,0 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M, ter gradnja samostojnega pomožnega pritličnega objekta (garaža) maksimalnih tlorisnih dimenzij 6,0 m x 6,0 m,
- FeB4s2, kjer se določa izgradnja stanovanjske stavbe maksimalnih tlorisnih dimenzij 12,0 m x 7,5 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M,
- FeB4s3, kjer se določa stanovanjska dozidava k obstoječi stavbi maksimalnih tlorisnih dimenzij 7,6 m x 3,8 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M.

OBLIKOVANJE NOVIH STAVB:

Arhitektonsko oblikovanje novih stavb mora biti v skladu z oblikovno identiteto območja in prilagojeno naravnim danostim terena. Obstoječim stavbam se mora prilagajati v sestavi osnovnih stavbnih mas, oblikovanju fasad, obliki in razporeditvi vratnih in okenskih odprtín. Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno. Strehe stavb so dvokapne, lahko s čopi, oz. štirikapne z naklonom 35° – 42°. Strešna kritina mora biti v skladu z okoliškimi stavbami, ki so praviloma krite z opečno oz. betonsko kritino. Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali. Za osvetlitev mansard je možna izvedba strešnih oken ali frčad. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovne strehe. Možne so tudi pultne frčade. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtín lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtín pa le s strešnimi okni. Sončnih zbiralnikov in fotovoltaičnih celic ni dovoljeno postavljati tako, da segajo nad slemena streh in morajo biti locirani vzporedno s strešino. Paviljon oziroma pergolo na FeB2p1 je dovoljeno oblikovati kot oblikovno posebnost, streha garažne hiše na FeB1s2 pa je lahko tudi ravna. Streha stanovanjske dozidave na FeB4s3 je dvokapna (lahko tudi asimetrična), strešni nakloni so lahko tudi manjši od prej predpisanih, streha je praviloma sive barve (obstoječo streho je dovoljeno poševno povezati s streho nad dozidavo).

GRADNJE IN POSTAVITVE NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV:

Dovoljene so gradnje in postavitve pomožnih objektov (majhne stavbe, majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave), pomožnih objektov v javni rabi, ograj, podpornih zidov, rezervoarjev, vodnjakov, vodometrov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, samostojnih parkirišč, kolesarskih in pešpoti, športnih igrišč na prostem, vodnih zajetij in objektov za akumulacijo vode in namakanje, pomožnih komunalnih objektov ter pomožnih objektov za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov. Ker je območje ureditvenega načrta opremljeno z javno kanalizacijo so gradnje in postavitve malih komunalnih čistilnih naprav in nepretočnih greznic dovoljene zgolj izjemoma, kadar to dopušča predpis o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode. Pri gradnji pomožnih objektov je potrebno upoštevati, da je maksimalna dovoljena pozidanost gradbene parcele vključno z vsemi pomožnimi objekti 40 % pozidane proti 60 % nepozidane površine.

Pomožni objekti morajo biti oblikovno skladni z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Ute in senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot oblikovne posebnosti. Sleme prostostoječega pomožnega objekta mora biti v smeri daljše stranice. Samostojni pomožni pritlični objekt – garaža v FeB4s1/2 ima lahko tudi ravno streho oziroma ga je možno izvesti kot nadstrešnico. Gradbene parcele so lahko ograjene z ograjo, vendar naj tip ograje ne odstopa od značilnega identitetnega tipa ograj na območju. Ograje so lahko lesene, žičnate ali žive meje. Polne ograje niso dovoljene. Od roba vozišča regionalne ceste morajo biti odmaknjene minimalno 1,5 m, od zunanjega roba pločnika, vozišča krajevnih in vaških cest pa 0,5 m.

Tudi od sosednjih zemljišč mora biti ograja odmaknjena najmanj 0,5 m, razen če se pridobi soglasje mejaša. Višina ograj je lahko do 1,5 m oz. 0,8 m, če tako narekuje nepreglednost ceste, križišča ali prometna varnost. Pomožni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč odmaknjeni vsaj za 1,5 m; manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč.

Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Podporni zidovi, potrebni za zavarovanje pred ogroženostjo po predpisih s področja voda (plazenjem terena), morajo biti načrtovani in izvedeni v skladu s pogoji geomehanskega poročila.



Slika 2: Načrt gradbenih parcel in etape izvajanja (Grafične priloge UN)

2.1.4 Etapnost izvedbe posegov

Ureditveni načrt se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Načeloma predstavlja vsak objekt svojo etapo, izjema so večji objekti, ki so logično razdeljeni na več etap. Možna je tudi izvedba dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape, oziroma predčasno, je potrebno z ozirom na specifično dejavnosti izvesti pripadajoče infrastrukturno omrežje in naprave, za kar investitor lahko pridobi potrebno gradbeno dovoljenje, oziroma se mora izvajati sočasno z etapo, ki zagotavlja ustrezne ukrepe za varstvo delovnega okolja. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v izrisu iz UN. Časovno zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisno od izkazanega interesa investorjev. Velikost gradbenih parcel je razvidna iz grafičnega dela ureditvenega načrta.

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

2.1.5 Obveznosti investorjev in izvajalcev

Investitorji in izvajalci so dolžni zagotoviti:

- zgraditev komunalnih naprav znotraj območja sočasno z izgradnjo objektov oziroma predhodno, na podlagi predhodno izdelanega programa komunalnega opremljanja območja,
- dokončanje izvajanja pričete etape z vsemi elementi, razen v primerih večfaznega izvajanja posamezne etape z izvedbo primerne hortikulture ureditve,
- pred pričetkom realizacije posamezne etape pridobiti pisno soglasje upravljavcev komunalnih infrastruktur o prostih kapacitetah, oziroma opredelitvi rešitev za eventuelne deficitarne situacije,
- izvedbo ukrepov za varovanje delovnega okolja pred negativnimi vplivi,
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti stroge varstvene ukrepe, nadzor in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. V primeru nezgod je treba zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev,
- v času gradnje je prepovedano odlaganje izkopanega materiala v pretočni profil vodotoka ali na poplavna območja. Morebitne začasne deponije viškov zemeljskega materiala je v času gradnje treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno ustrezno urediti,
- upravljavci in uporabniki so dolžni na pogojno stabilnih zemljiščih preveriti pogoje stabilnosti zemljišč, pred zasipavanjem razmočenih zemljišč odvesti talne vode, pobočne kotanje pa drenirati in izravnati tako, da voda ne bo mogla zasipati in zamakati zemljišča.

2.1.6 Odstopanja

Pri realizaciji tega ureditvenega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem preučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja. Dopustna so odstopanja od podatkov,

prikazanih v grafičnem delu, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Dovoljena so odstopanja od maksimalnih tlorskih gabaritov stavb do $\pm 1,0$ m. Odstopanja od lokacij (in gabaritov) infrastrukturnih vodov, cest, dovozov in klančin so dovoljena, vendar ne smejo bistveno vplivati na zasnovo stavb in zunanjih ureditev, nanje pa je treba pridobiti soglasje upravljavcev. Cesta speljana preko območij z oznakami FeC13/1, FeC13/2 in FeC13/3 lahko sega tudi preko območij funkcionalnih enot, če je to utemeljeno s predpisi in so pridobljena dokazila o pravici graditi. Dovoljena so odstopanja od načrtovanih preureditev površin ob trškem prostoru na parcelah št. 2/5 in 167/26-del k.o. Lukovica (FeB2pi1 in FeB2p1) med stavbama na FeB2pd1 in FeB2pd2, pri čemer se lahko v predelu med trškim prostorom in osrednjo tlakovano ploščadjo in severno od ploščadi načrtuje večji obseg zelenih površin od prikazanega v grafičnem delu.

3 SEZNAM UPOŠTEVANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV, STROKOVNIH PODLAG IN DRUGE DOKUMENTACIJE

3.1 Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov

- *Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 9/04),*
- *Odlok o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16).*

3.2 Seznam upoštevanih strokovnih podlag

- /

3.3 Seznam druge upošteevane dokumentacije

- *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 2/21),*
- *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja ureditvenega načrta L1 Lukovica center in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 5/14),*
- *Program opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14 , Datum projekta: marec 2014),*
- *Odlok o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center – neuradno prečiščeno besedilo (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16),*
- *Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (Občina Lukovica, april – maj 2023).*

4 PODATKI O POVRŠINAH PARCEL IN STAVB

4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb

Skupna površina območja ureditvenega načrta znaša 67.280 m². Podatki o površini parcel za predvidene objekte na obračunskem območju so bili določeni na podlagi *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)*, ki v 11. členu odloka, govori, da je velikost gradbenih parcel razvidna iz grafičnega dela ureditvenega načrta.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja novogradenj in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. V spodnji tabeli so navedene površine parcel predvidenih objektov na območju.

Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju

Oznaka funkcionalne enote	Površina območja (m ²)
FeA1s1	825,35
FeA2ps1	573,64
FeA2s1/1	322,91
FeA2s1/2	106,40
FeA2s1/3	106,62
FeA2s1/4	316,99
FeB1s1	628,83
FeB1s2	1.590,64
FeB1ps1	590,20
FeB2s1	628,83
FeB2s2	471,32
FeB2s3	531,89
FeB2s4	796,65
FeB4s1/1	945,08
FeB4s1/2	596,75
FeB4s2	616,66
FeB4s3	431,72
Skupaj	10.080,48

4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)*, ki v 5. členu odloka ki za novogradnje določa maksimalne tlorisne dimenzije in vertikalne gabarite. Podatki o gabaritih objektov so navedeni tudi v poglavju 2.1.3 Pogoji za oblikovanje območja, stavb ter drugih gradenj.

V bruto tlorisne površine novogradenj so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo.

Preglednica 2: Osnovne značilnosti novogradenj za določitev BTPO

Oznaka funkcionalne celote	Oznaka funkcionalne enote	Gabariti	Vertikalni gabariti	Število etaž	Tlorisna površina	Bruto tlorisna površina objektov
FCA1	FeA1s1	13*7	(k)+p+1+m	4	91,00	364,00
FCA2	FeA2ps1	(18*9)+(9*3)	(k)+p+1+m	4	189,00	756,00
	FeA2s1/1	(13,5*9)	(k)+p+m	3	121,50	364,50
	FeA2s1/2	(4,5*6)	p	1	27,00	27,00
	FeA2s1/3	(4,5*6)	p	1	27,00	27,00
	FeA2s1/4	(9*13,5)	(k)+p+m	3	121,50	364,50
FCB1	FeB1s1	15*7,5	(k)+p+m	3	112,50	337,50
	FeB1s2	14,5*24	(k)+p+1+m	4	348,00	1.392,00
	FeB1ps1	9*15	(k)+p+m	3	135,00	405,00
FCB2	FeB2s1	21*12	p+1+m	3	252,00	756,00
	FeB2s2	15*7,5	(k)+p+m	3	112,50	337,50
	FeB2s3	12,5*7,5	(k)+p+m	3	93,75	281,25
	FeB2s4	7,5*12,5	(k)+p+m	3	93,75	281,25
FCB4	FeB4s1/1	10*6	p	1	60,00	60,00
	FeB4s1/2	(9*12)+(6*6)	(k+p+m):(p)	3	144,00	360,00
	FeB4s2	12*7,5	(k)+p+m	3	90,00	270,00
	FeB4s3	7,6*3,8	(k)+p+m	3	28,88	86,64
Skupaj						6.470,14

5 OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

5.1 Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis obstoječe komunalne opreme, ki je povzet po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14, Datum projekta: marec 2014).

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Uredbe 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. in 34/19)* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega območja UN, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi nove komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju UN.

Obstoječe cestno omrežje v ureditvenem načrtu predstavlja regionalna cesta RII-447, občinska cesta skozi jedro naselja, cesta proti naselju Brdo pri Lukovici, ter še nekaj manjših odcepov. Regionalna cesta RII-447 je državna cesta in ni del komunalne opreme, zato tudi ni zajeta v skupne in obračunske stroške. Kolesarska steza in pločnik za pešce se nahajajo tako ob regionalni cesti, kakor tudi ob občinski cesti skozi naselje. Velik del območja je opremljen z javno razsvetljavo. Osvetljeno je območje trga in občinske ceste skozi naselje.

Na območju občine Lukovica zagotavlja oskrbo s pitno vodo JKP Prodnik d.o.o. Območje ureditvenega načrta L1 Lukovica center ima urejeno vodovodno omrežje, na katerega se bodo predvidoma priklopili tudi novi predvideni objekti na tem območju. Na območju so 4 hidranti.

V občini Lukovica so na javno kanalizacijo, zaključeno s čistilno napravo (CČN Vrba), priključena naselja Vrba, Prevoje, Šentvid, Lukovica, Krašnja in Rafolče ter nekaj objektov v Vrhovljah, Blagovici in Sp.Lokah. Na navedeno CČN se stekajo tudi komunalne odpadne vode ureditvenega območja L1.

Obstoječi objekti na obravnavanem območju ureditvenega načrta se napajajo iz obstoječe TP Lukovica. Določa se zemeljski razvod do vseh predvidenih objektov in postavitve zunanjih elektro omarice v območju trškega prostora za potrebe zunanjih prireditev.

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je izvedeno s kabelsko kanalizacijo in zemeljskimi kabli ter je vključeno v TC Lukovica. Na območju ureditvenega načrta ni obstoječega K-TV omrežja.

Plinovodnega omrežja na območju ureditvenega načrta še ni. Vzporedno z regionalno cesto RII-447 zunaj območja ureditvenega načrta, že poteka plinovod, na katerega bo možen priklop.

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov na območju občine izvaja JKP Prodnik d.o.o.. JKP Prodnik d.o.o. upravlja še s Centrom za ravnanje z odpadki Dob. Prevoz ločeno zbranih odpadkov (embalaža in biološki odpadki – v kolikor imate rjav zabojnik) ter kosovnih in nevarnih

odpadkov v zbirnem centru je uporabnikom zaračunana v sklopu izvajanja javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki, kar pomeni, da zgoraj naštetе vrste frakcij uporabniku ne bodo posebej zaračunane ob dovozu v zbirni center.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju UN že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 2/21)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ureditvenega načrta območja L1 Lukovica center lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- omrežje cest,
- omrežje vodovoda,
- omrežje kanalizacije,
- objekti ravnanja z odpadki in
- javne površine.

5.2 Opis nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis nove komunalne opreme, ki je povzet po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14, Datum projekta: marec 2014).

5.2.1 Cestno omrežje

Notranja cesta skozi naselje FeC2 in FeC7 se določa v širini 5,0 m z hodnikom za pešce na eni strani, širine 1,20m, in dvosmerno kolesarsko stezo, širine 2,50 m, na drugi strani. Na trgu bo vzpostavljen enosmerni krožni promet z enostranskim poševnim parkiranjem pod kotom 45° (FeC3). Širina vozišča bo 3,0 m. Križišča poti, ki se stekajo na trg bodo preurejena, nekatere od stranskih poti pa razširjene na širino 4,5 m. Takšna prometna zasnova bo omogočila primerno vključevanje prometa s stranskih poti, hkrati pa bo s svojo obliko omejevala hitrost vožnje. V smeri vzdolžne osi trga bo urejen osrednji del trga (FeC4).

Na vzhodnem delu območja bo ob notranji cesti skozi naselje FeC2 urejeno dvostransko vzdolžno parkiranje, na zahodnem delu ob cesti FeC7 pa enostransko vzdolžno parkiranje. Povezava z Brdom pri Lukovici bo preurejena. Določa se razširitev ceste FeC10 v širini 5,0 m s hodnikom za pešce, širine 1,20 m ter razširitev križišča. Območje ceste FeC8, ki je nekdanje predstavljalo povezavo med regionalno in notranjo cesto skozi naselje, se preuredi v območje ločenega zbiranja odpadkov. V tem delu se postavi ekološki otok in vmes ti dve parkirni mesti. Preko vzhodnega dela funkcionalne enote se spelje kolesarska steza in pločnik, ostale površine pa se primerno ozelenijo.

Predvideno je 13 vzdolžnih parkirnih mest ob notranji cesti in 28 bočnih parkirnih mest ob trškem jedru in dve parkirni mesti na območju funkcionalne celote FeC8. Znotraj posameznih funkcionalnih celot se določa izvedba parkirnih žepov za zadovoljitev potreb dejavnosti posameznih funkcionalnih enot. Na območju se določa sistem dvosmernih kolesarskih stez širine 2,5 m, ki bo omogočal dostopnost s kolesom do posameznih predelov znotraj območja, tega pa povezal s širšo okolico. Kolesarska steza bo obkrožala podobmočje A, vzpostavila se bo kolesarska steza proti Brdu pri Lukovici. Sistem se bo navezoval na že obstoječo kolesarsko stezo

ob glavni cesti RII-447 v vzhodnem delu območja.

Hodniki za pešce širine 1,2 m bodo urejeni ob glavni notranji cesti skozi naselje in ob cesti proti Brdu pri Lukovici. Urejene tlakovane površine za pešce bodo urejene tudi ob regionalni cesti RII-447. Hodniki za pešce ob stranskih cestah so širine 80 cm. Obstoječi avtobusni postaji ostaneta na istem mestu.

Odpadne padavinske vode

Zgrajena bo tudi kanalizacija odpadnih padavinskih vod, ki je do zdaj na tem območju še ni. Odpadne padavinske vode z glavne ceste skozi naselje, tržnega prostora in večjih utrjenih površin se preko lovilcev olj vodi v meteorni kanal, ki se navezuje na obstoječi vodotok v Z delu območja. Hudournik prečka regionalno cesto RII-447 v obstoječem prepustu. Vse ostale odpadne padavinske vode iz utrjenih površin in streh je obvezno odvajati v odvodnike, saj ponikanje ni dovoljeno.

Cestna razsvetljava

Cestno omrežje (javne površine), ki je predmet urejanja bo opremljeno z javno (cestno) razsvetljavo.

Zgradilo naj bi se omrežje javne razsvetljave v dolžini 300 m, kolesarske steze ob občinski cesti v dolžini 365,06 m, mešano stezo v občinski cesti v dolžini 505,60 m ter kanalizacijo za padavinske odpadne vode v dolžini 660,62 m.

Grafični prikaz ureditve cestnega omrežja, odvodnjavanja in javne razsvetljave je prikazan v kartografski prilogi 3a.

5.2.2 Fekalna kanalizacija

Novi predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječ sistem, z izgradnjo novih sekundarnih vej kanalizacije. Zgradilo naj bi se omrežje kanalizacije za komunalne odpadne vode v dolžini 335,90 m.

Grafični prikaz ureditve omrežja fekalne kanalizacije je prikazan v kartografski prilogi 3b.

5.2.3 Vodovodno omrežje

Za priključitev novih predvidenih objektov se dopolni in nadgradi obstoječi vodovodni sistem. Vodovodno omrežje bo zaključeno v krožnih povezavah. Predvidene so nove investicije v dolžini 735,50 m novih cevovodov ter 8 novih hidrantov. Grafični prikaz ureditve vodovodnega omrežja je prikazan v kartografski prilogi 3c.

5.2.4 Ravnanje z odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov na območju občine izvaja JKP Prodnik d.o.o.. Prostori namenjeni posodam za zbiranje odpadkov bodo znotraj posamezne gradbene parcele ob upoštevanju ekološke in tehnične ustreznosti ter prometne dostopnosti. a območju ureditvenega načrta je predviden 1 ekološki otok, na površini ca. 60 m², kjer so zabojniki za ločeno zbiranje papirja in stekla.

5.2.5 Plinovodno omrežje

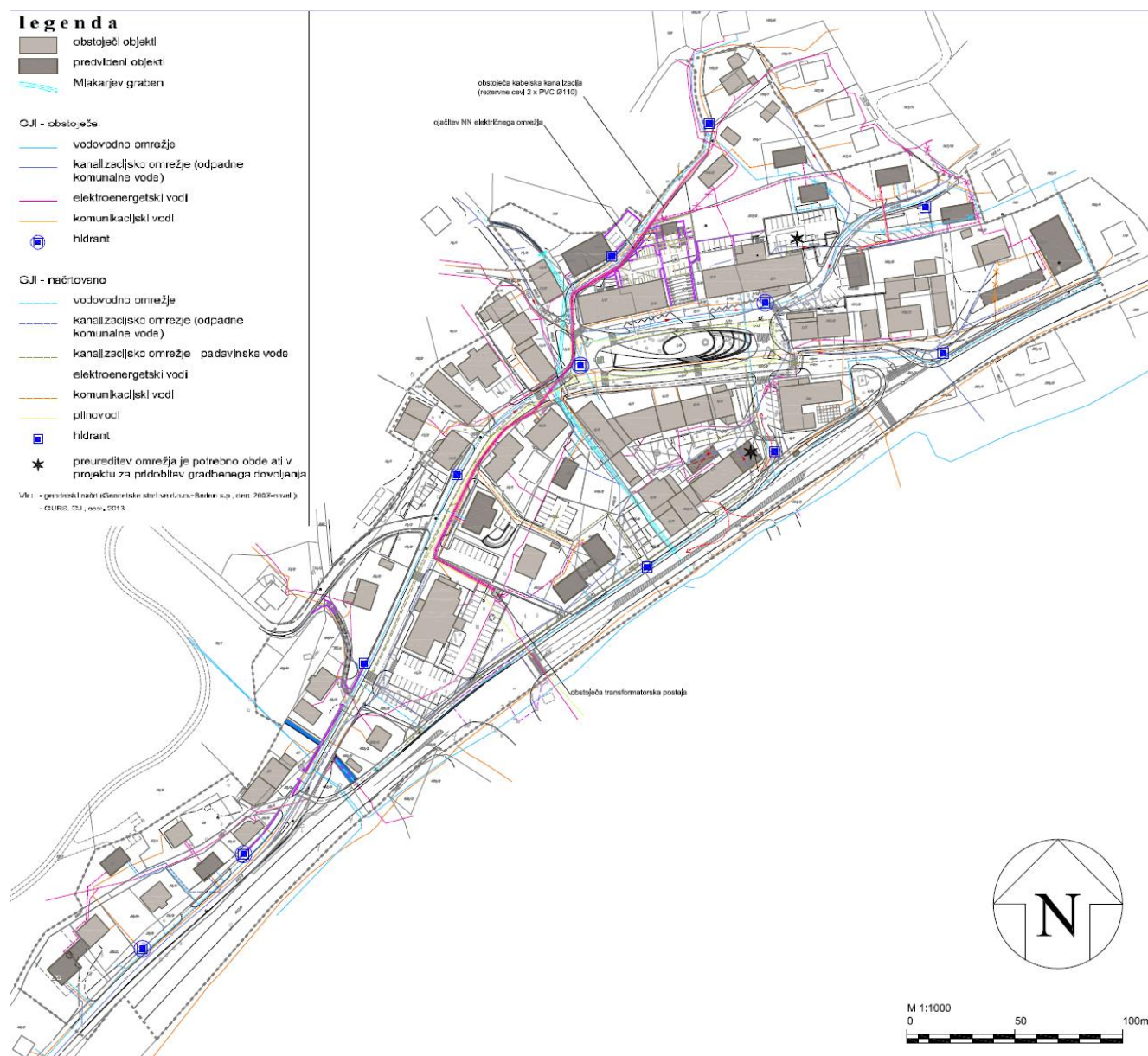
Za potrebe obstoječih in novih predvidenih objektov je predvideno plinovodno omrežje v dolžini 440,32 m.

5.2.6 Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe novih stavb, ki se jih umešča v skladu s spremembami ureditvenega načrta, bo potrebno zgraditi nov NN vod v dolžini 635,10 m.

5.2.7 Telekomunikacijsko omrežje (TK)

Območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Predvidena je nova povezava, ki bo uvlečena v PVC cevi oz. kabelsko kanalizacijo. Projekt TK priključka in novega TK omrežja se izdelava v fazi PGD in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov. Predviden je projekt za gradnjo 298,51 m telekomunikacijskega omrežja.



Slika 3: Idejne rešitve energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežje zvez (Grafične priloge UN)

6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1 Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

Za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme se določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti POSZ finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti POSZ.

Če je na območju opremljanja predvideno etapno izvajanje opremljanja, se potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja določijo za vsako posamezno etapo opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave EPO in POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija za novo komunalno opremo),
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme) in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.).

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacije za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave EPO in POSZ, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Stroški pridobivanja zemljišč so:

- stroški odkupa nepremičnin in
- stroški odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice, ki jo je treba izvesti zaradi gradnje nove komunalne opreme.

Stroški pridobivanja zemljišč se določijo glede na razpoložljive podatke v času izdelave EPO in POSZ ob upoštevanju naslednjega zaporedja:

- na podlagi dejanskih stroškov odkupa nepremičnin, razvidnih iz kupoprodajnih ali menjalnih pogodb, oziroma dejanskih stroškov odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice,
- na podlagi ocene cenilcev nepremičnin,
- ob upoštevanju posplošene tržne vrednosti nepremičnin iz uradnih evidenc.

6.1.1 Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo

Osnovo za stroške izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški izdelave EPO in POSZ izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti) izdelave POSZ v letu 2023. Na podlagi navedenega so v elaborat vključeni stroški izdelave programa opremljanja za novo komunalno opremo, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo

I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. PROGRAM OPREMLJANJA				
1. elaborat programa opremljanja (2023)	kos	1	5.978,61	5.978,61
SKUPAJ				5.978,61
B. DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
1. programsko strateški dokumenti	kos	/	/	/
2. prostorsko izvedbeni akti (ureditveni načrt)	kos	/	/	/
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
5. informacijski sistem	kos	/	/	/
6. investicijska dokumentacija IP	kos	/	/	/
7. projektna dokumentacija	kos	/	/	/
8. nadzor nad izvajanjem del	kos	/	/	/
9. informiranje in komuniciranje	kos	/	/	/
10. program izvajanja del	kos	/	/	/
11. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
12. ostalo	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				5.978,61

6.1.2 Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

Osnovo za stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Po podatkih naročnika ni predvidenih stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 4: Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	kos	/	/	/
2. okoljske, naravovarstvene, arheološke	kos	/	/	/
3. meteorološke	kos	/	/	/
4. hidrološke, vodnogospodarske	kos	/	/	/
5. energetske, komunalne, prometne	kos	/	/	/
6. študija osončenosti	kos	/	/	/

7. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO				0,00

6.1.3 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Po podatkih naročnika ni predvidenih stroškov pridobivanja zemljišč za opremljanje. Na podlagi navedenega so v EPO in POSZ vključeni stroški povezani z pridobivanjem zemljišč, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč

III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča	/	/	/	0,00
2. služnosti	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitev	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str.	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	/	/	/	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitev	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
1. predhodni stroški	/	/	/	0,00
2. drugo za pridobivanje zemljišč	/	/	/	0,00
3. delilni načrti	/	/	/	0,00
4. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				0,00

6.1.4 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Osnovo za vrednotenje stroškov gradnje nove komunalne opreme predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Vrednosti stroškov izgradnje nove komunalne opreme, so bile določene v *Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14, Datum projekta:*

marec 2014). Za potrebe prenova programa so bile vrednosti na enoto indeksirane z indeksom rasti cen, ki od leta 2014 do 2023 znaša 1,6105. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje nove komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Stroški gradnje nove komunalne opreme

IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE				
1. Kolesarska steza-nova-v občinski cesti	m ²	365,06	128,84	47.034,33
2. Mešana steza-nova-v občinski cesti	m ²	505,60	128,84	65.141,50
3. Cestna razsvetljava	m ¹	300,00	80,53	24.157,50
4. Kanalizacija padavinskih odpadnih vod	m ¹	660,62	257,68	170.228,56
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE				306.561,90
B. FEKALNA KANALIZACIJA				
1. Kanalizacija komunalnih odpadnih vod	m ¹	335,90	289,89	97.374,05
SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA				97.374,05
C. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Vodovod	m ¹	735,50	241,58	177.678,41
2. hidrant	kos	8,00	1.610,50	12.884,00
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE				190.562,41
D. PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI				
1. Ekološki otok	kos	1,00	4.831,50	4.831,50
SKUPAJ PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI				4.831,50
SKUPAJ VSA NOVA KOMUNALNA OPREMA				599.329,86

Občina Lukovica je imela zagotovljena finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna in je komunalno opremo že zgradila.

6.1.5 Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

Osnovo za vrednotenje drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Po podatkih naročnika ni predvidenih drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	/	/	/
2. ureditev meje oboda območja	kos	/	/	/
3. parcelacije	kos	/	/	/
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	/	/	/
5. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
B. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitev vodotokov, itd.)	m ²	/	/	/
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	/	/	/

3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	/	/	/
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	/	/	/
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	/	/	/
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	kos	/	/	/
6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ²	/	/	/
7. arheološka izkopavanja		/	/	/
8. drugi stroški (kredit, itd.)	kos	/	/	/
9. organizacija izvedbe del		/	/	/
10. predдела in ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela)	/	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME				0,00

6.2 Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

6.2.1 Obračunska območja

Zakon o urejanju prostora (ZUreP3) in *Uredba* določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center* (*Uradni vestnik Občine Lukovica*, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)

Glede na zgoraj podana izhodišča so bila določena naslednja obračunska območja:

- obračunska območja stroškov gradnje nove komunalne opreme:
 - obračunsko območje cest (OBO_C), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
 - obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO_K), določeno na podlagi poteka predvidene fekalne kanalizacije,
 - obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja in
 - obračunsko območje prostorov za ravnanje z odpadki (OBO_PRO), določeno na podlagi predvidenih prostorov za ravnanje z odpadki.

Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center* (*Uradni vestnik Občine Lukovica*, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16). V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. Podrobnejša določitev predvidenih parcel, ki se je upoštevala v tem EPO so prikazane v poglavju »4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb«.

V spodnji preglednici so prikazane skupne površine parcel na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju

Obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	10.080,48
OBO_K	10.080,48
OBO_V	10.080,48
OBO_PRO	10.080,48

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11–popr., 5/14 in 6/16)*. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. V poglavju »4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb« je podrobneje prikazana določitev bruto tlorisnih površin za posamezni objekt. V spodnji preglednici so prikazane skupne bruto tlorisne površine objektov na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 9: Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje	Bruto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	6.470,14
OBO_K	6.470,14
OBO_V	6.470,14
OBO_PRO	6.470,14

6.2.2 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitev nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

Ker so stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo in drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, opredeljeni za vso javno infrastrukturo za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center in niso nova komunalna oprema, so bili (skladno s tolmačenjem Ministrstva za naravne vire in prostor) sorazmerno razdeljeni med novo komunalno opremo (cestno omrežje, fekalno kanalizacijo, vodovodno omrežje in prostori za ravnanje z odpadki). Prikaz sorazmerne delitve je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški nove komunalne opreme

SKUPNI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME	
A. CESTNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	3.058,11
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00

IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	306.561,90
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	0,00
SKUPAJ STROŠKI NOVEGA CESTNEGA OMREŽJA	309.620,00
B. FEKALNA KANALIZACIJA	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	971,35
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	97.374,05
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	0,00
SKUPAJ STROŠKI NOVE FEKALNE KANALIZACIJE	98.345,41
C. VODOVODNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	1.900,95
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	190.562,41
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	0,00
SKUPAJ STROŠKI NOVEGA VODOVODNEGA OMREŽJA	192.463,37
D. PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	48,20
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	4.831,50
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	0,00
SKUPAJ STROŠKI NOVIH PROSTOROV ZA RAVNANJE Z ODPADKI	4.879,70

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo nove komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
<i>Cestno omrežje</i>	309.620,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	98.345,41
<i>Vodovodno omrežje</i>	192.463,37
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	4.879,70
SKUPAJ	605.308,47

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe*, ki določa, da se obračunski stroški nove komunalne opreme določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja

v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in finančna sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in sredstev, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna	0,00
sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja	0,00
sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka	0,00
druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (ostali stroški)	0,00
nepovratna sredstva Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture	0,00
SKUPAJ	0,00

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračunajo na naslednji način:

$$OSN_{(ij)} = SSN_{(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $OSN_{(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SSN_{(ij)}$: skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$: drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna, tako da se delež proračunskih sredstev med obračunskimi območji posamezne vrste nove komunalne opreme na območju cele občine ne razlikuje za več kot 25 odstotkov. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SSN_{(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz občinskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na obravnavanem območju.

Preglednica 13: Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	605.308,47
<i>Cestno omrežje</i>	309.620,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	98.345,41
<i>Vodovodno omrežje</i>	192.463,37
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	4.879,70
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
<i>Cestno omrežje</i>	0,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	0,00
<i>Vodovodno omrežje</i>	0,00
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	605.308,47
<i>Cestno omrežje</i>	309.620,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	98.345,41
<i>Vodovodno omrežje</i>	192.463,37
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	4.879,70

6.2.3 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izvede na naslednji način:

$$CpN_{(ij)} = OSN_{(ij)} / \sum AGP_{(j)} \text{ in } CtN_{(ij)} = OSN_{(ij)} / \sum AOBJEKT$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OSN_{(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AGP_{(j)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AOBJEKT_{(j)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile 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, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, 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.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme s preračunom na mersko enoto parcel (CpN). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo nova komunalna oprema.

Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	10.080,48	309.620,00	30,71
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_K</i>	10.080,48	98.345,41	9,76
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	10.080,48	192.463,37	19,09
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO</i>	10.080,48	4.879,70	0,48
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			605.308,47	60,04

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme in preračunom na mersko enoto bruto tlorisnih površin (BTPO) (CtN).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Bruto tlorisna površina objekta [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	6.470,14	309.620,00	47,85
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_K</i>	6.470,14	98.345,41	15,20
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	6.470,14	192.463,37	29,75
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO</i>	6.470,14	4.879,70	0,75
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			605.308,47	93,55

6.2.4 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 ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu 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 (DpN) in deležem površine objekta (DtN), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum DpN ali DtN = 0,3, maksimum DpN ali DtN = 0,7 in DpN + DtN = 1.

7 RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE (DPN) IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA (DTN) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA JE PO TEM EPO IN POSZ (DPN) : (DTN) = 0,6 : 0,4. TO RAZMERJE SE UPORABLJA ZA OBRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU UREDITVENEGA NAČRTA OBMOČJA L1 LUKOVICA CENTER. **ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA**

Po podatkih Občine Lukovica je bila vsa predvidena komunalna oprema že izgrajena zato v tem poglavju ne podajamo rokov izvedbe in etapnosti opremljanja.

8 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 Izračun komunalnega prispevka

8.1.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz EPO in POSZ, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- 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,
- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz EPO in POSZ.

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:

$$KP_{nova(ij)} = (AGP \times CpN_{(ij)} \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN_{(ij)} \times DtN)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGP: površina gradbene parcele stavbe,
- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DtN: 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.

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

$$KP_{nova(ij)} = AGIO \times CtN_{(ij)} \times DtN$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DtN: delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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:

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

pri čemer je:

- KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti objekta in pred spremembo zmogljivosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za novo komunalno opremo že poravnan.

Pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo izdano ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi.

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

$$KP_{akontacija(ij)} = AUZZ \times CpN_{(ij)} \times DpN$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{akontacija(ij)}$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AUZZ: površina urejenega zazidljivega zemljišča,
- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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 iz prejšnjega odstavka po enačbi:

$$KPakontacija = \sum KPakontacija(ij),$$

pri čemer je:

- $KPakontacija$ znesek akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- $KPakontacija(ij)$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

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 ($AUZZ - AGP \geq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KPnova(ij) = ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN$$

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 ($AUZZ - AGP \leq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KPnova(ij) = ((AGP - \sum AUZZGP) \times CpN(ij) \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN)$$

pri čemer $\sum AUZZGP$ pomeni vsoto površin vseh urejenih zazidljivih zemljišč ali njihovih delov, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe in za katere je akontacija komunalnega prispevka že poravnana.

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

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

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KPnova(i) - KPobstoječa(i) \geq 0$), 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 ($KPnova(i) - KPobstoječa(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KPobstoječa(i) - KPnova(i)$.

Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v EPO in POSZ, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka.

8.2 Posebna določila

8.2.1 Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmeri po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča v območju opremljanja, ki je opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, če je zgrajena ali predana v upravljanje vsa komunalna oprema v obračunskih območjih, kjer leži urejeno zazidljivo zemljišče. Akontacija komunalnega prispevka se lahko odmeri tudi, če urejeno zazidljivo zemljišče še ni vpisano v evidenco stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

Akontacija komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

Plačana akontacija komunalnega prispevka iz prvega odstavka se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje.

Vlada podrobneje predpiše način izračuna akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in način upoštevanja plačane akontacije iz prejšnjega odstavka.

8.2.2 Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta

Komunalni prispevek zaradi priključitve obstoječega objekta se odmeri na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme, na katero do tedaj še ni bil priključen, in pri kateri ne gre za izboljšanje opremljenosti zemljišča.

Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o bruto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od bruto tlorisne površine objekta navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva površina objekta iz elaborata za vpis v uradno evidenco, če je vložena popolna vloga za vpis spremembe v uradno evidenco.

Če je v uradni evidenci naveden podatek o neto tlorisni površini stavbe, se uporabi četrti odstavek 234. člena ZUreP-3.

Občina pozove zavezanca, naj ji predloži podatke iz drugega ali tretjega odstavka, če ti niso razvidni iz uradne evidence.

8.2.3 Obročno odplačevanje komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše možnost obročnega plačevanja komunalnega prispevka v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi:

- izboljšanja opremljenosti zemljišča,
- akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

V primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Občina glede na vrednost odmerjenega komunalnega prispevka predpiše število zaporednih obrokov oziroma najdaljšo dobo odplačevanja in najmanjšo višino posameznega obroka ter pogoje za odobritev obročnega odplačevanja.

Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti je lahko najdaljša doba odplačevanja 36 mesecev, pri čemer je najmanjši znesek obroka 50 eurov.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina za socialno šibkejše občane predpiše tudi daljšo dobo odplačevanja in nižji najmanjši znesek obroka.

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lahko najdaljša doba odplačevanja 24 mesecev, pri čemer je lahko najmanjši znesek obroka 200 eurov.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora v primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka, to finančno zavarovati, in sicer:

- z zastavo premoženja,
- zavarovanjem pri zavarovalnici,
- bančno garancijo ali
- poroštvom.

Ne glede na prejšnji odstavek finančno zavarovanje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni potrebno, če znesek, za katerega je odobreno obročno odplačevanje, ne presega 3.500 eurov.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka vloži vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najpozneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka.

Če zavezanec zamudi s plačilom treh zaporednih obrokov in po opozorilu občine v 30 dneh ne poravnava svojih zapadlih obveznosti, zapadejo v takojšnje plačilo tudi vsi preostali neporavnani obroki komunalnega prispevka, razen če se zavezanec in občina ne dogovorita drugače.

Če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti. Če občina ne predpiše načina obrestovanja, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri.

8.2.4 Pogodba o priključitvi

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina se s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, in o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč. V pogodbi o priključitvi se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

S sklenjeno pogodbo o priključitvi iz prejšnjega odstavka investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

8.2.5 Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta ne plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali drugi lokaciji.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina.

Če je občina ali oseba iz prejšnjega odstavka investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta.

8.2.6 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko ob upoštevanju razvojnih dokumentov predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer:

- delno oprostitev do višine 50 odstotkov za posamezne vrste stanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno oprostitev do višine 50 odstotkov za prizidavo obstoječega objekta.

Občina lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu s tem zakonom štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

8.2.7 Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka

Če investitor plača komunalni prispevek za novo oziroma obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, ne prijavi pa začetka gradnje oziroma mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka. Poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka se investitorju ali njegovemu pravnemu nasledniku upoštevajo pri naslednji odmeri na predmetnem zemljišču ali v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo v kompleksnih območjih.

Poravnane obveznosti se upoštevajo največ 20 let od njihovega plačila. Občina pri odmeri komunalnega prispevka upošteva pretekla vlaganja ali že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na tem zemljišču.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je, v primeru uveljavljana preteklih vlaganj ali že poravnanih obveznosti, občini dolžen predložiti vsa zahtevana dokazila o odstranjenem objektu.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo.

Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije v primeru izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, se pri objektu, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar je ta zgrajen v nasprotju z njim, upošteva že poravnani komunalni prispevek ali plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

Za objekt, za katerega se šteje, da ima v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) uporabno dovoljenje, se šteje, da ima poravnani komunalni prispevek za komunalno opremo, na katero je objekt priključen, ali mu je omogočena njena uporaba.

8.2.8 Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek.

Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, občina uporabi le za gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

8.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna za stanovanjsko stavbo na funkcionalni enoti FeA1s1

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju UN, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo na funkcionalni enoti FeA1s1. Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 364,00 m², površina parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 825,35 m². 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 ²)	825,35	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	364,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	(Enostanovanjske stavbe)
- Dpi	0,6	-
- Dti	0,4	-
- Cp(i)	37,31	EUR/m ²
- Ct(i)	86,29	EUR/m ²
- 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 ²)	825,35	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	364,00	m ²
- Dpi	0,6	-
- Dti	0,4	-
- Cp(ij)	60,04	EUR/m ²
- Ct(ij)	93,55	EUR/m ²
Komunalni prispevek	43.353,29	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 43.353,29 47 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
SKUPAJ	24.081,34	43.353,29		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				43.384,54

V primerih kjer 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 tako znaša 43.384,54 EUR.

9 OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo 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)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O)*.

Pričujoči EPO in POSZ sta bila pripravljena na podlagi dokumentacije in podatkov, ki jih je izdelovalec pridobili s strani naročnika (Občina Lukovica) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Lukovica.

Občina Lukovica ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 2/21)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju UN že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 2/21)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ureditvenega načrta območja L1 Lukovica center lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- omrežje cest,
- omrežje vodovoda,
- omrežje kanalizacije,
- objekti ravnanja z odpadki in
- javne površine.

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne prometne in komunalne in energetske infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije,) oz. pogojih tržnih mehanizmov (telekomunikacije in plinovoda), zato v tem EPO in POSZ niso prikazani, saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka.

Po tem EPO in POSZ so skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- *podatkov o stroških izdelave EPO in POSZ, ki izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti) in*
- *podatkov o predvidenih stroških izgradnje nove komunalne opreme, določenih v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14 , Datum projekta: marec 2014).*

Ta EPO in POSZ se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center.

Opis nove komunalne opreme je je povzet po *Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt območja L1 Lukovica center (Ipsium, okoljske investicije d.o.o., Številka projekta: 039-106/14 , Datum projekta: marec 2014)*. Po istem dokumentu je bila povzeta tudi vrednost nove

komunalne opreme, ki je bila v nadaljevanju indeksirana z indeksom rasti cen. Indeks rasti cen upoštevan pri izračunu po veljavnem POSZ znaša 1,6105 (podatek o indeksu rasti cen od 2014 do 2023, ki se uporablja za informativni izračun je posredovala Občina Lukovica).

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)*. V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. Podrobnejša določitev predvidenih parcel, ki se je upoštevala v tem EPO so prikazane v poglavju »4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb«.

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka o ureditvenem načrtu območja L1 Lukovica center (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 3/04, 7/05, 7/11-popr., 5/14 in 6/16)*. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo. V poglavju »4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb« je podrobneje prikazana določitev bruto tlorisnih površin za posamezni objekt.

10 POGODA O OPREMLJANJU

Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju 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.

Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema iz tretje alineje šestega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

Občina po uradni dolžnosti ponovno odloči o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če investitor ne izpolni obveznosti po pogodbi o opremljanju in objekte kljub temu priključi na obstoječo komunalno opremo.

Če je v območju opremljanja več lastnikov, in posamezni lastniki zemljišč ne sodelujejo pri opremljanju stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, se jim odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v celoti, razen če na podlagi dogovora med investitorjem, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju, sodelujejo pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme in lahko to dokažejo.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine v skladu z 230. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ali če za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja predpis iz petega odstavka 231. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ter sredstva za opremljanje niso načrtovana v občinskem proračunu za tekoče in prihodnje leto.

Pogodba o opremljanju vsebuje:

- seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju;
- navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje, in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglaša občina;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru;
- pravice in dolžnosti občine;

- dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavarujeta predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju;
- dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavarujeta dobra izvedba del in odprava napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini;
- navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in bi lahko vplival na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Investitor preda občini komunalno opremo s primopredajnim zapisnikom. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Občina na podlagi finančne dokumentacije vpiše nabavno vrednost komunalne opreme v poslovne knjige v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo računovodske evidence.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje in so zanj urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na to občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajali posegi v prostor, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame tako komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa občine izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in pogodbo o opremljanju ter so zanj urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.