



OBČINA LUKOVICA
Stari trg 1, 1225 Lukovica

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za del območja Turistične cone Drtiščica in za del območja Turistične cone Drtiščica - B

Gradivo za obravnavo



Ljubljana, avgust 2018



Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica - B

Gradivo za obravnavo

Naročnik: Občina Lukovica
Stari trg 1
1225 Lukovica

Izdelovalec POSZ: RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale
Ljubljanska 76
1230 Domžale

Vodja projekta:

Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Člani projektne skupine:

Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Nives Harmel, univ. dipl. ekon.

Milena Jačimović Strmšnik, prof. geog.

Aleksandra Privšek, univ. dipl. geog.

Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.

Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.

Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Tone Vertačnik, dipl. inž. les. (Tehnične storitve in svetovanje, s.p.)

Projekt: Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica - B

Datum izvedbe: Avgust 2018

Številka projekta: 149/2018

Ključne besede: Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Občina Lukovica, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča za del območja Turistične cone Drtijiščica, za katera je sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in za del območja Turistične cone Drtijiščica – B, za katerega je pripravila dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B.

Območje Turistične cone Drtijiščica se nahaja ob Gradiškem jezeru v južnem delu naselja Gradišče pri Lukovici. Naselje Gradišče pri Lukovici se nahaja v jugozahodnem delu občine Lukovica na vzpetini pod Gradiškim gričem. Gradiško jezero, ki leži južno pod naseljem Gradišče pri Lukovici, je bilo zgrajeno kot mokri zadrževalnik visokih voda na potoku Drtijiščica. Območje je namenjeno turističnim in športno rekreacijskim dejavnostim, zanj pa je predpisana izdelava OPPN.

Območje ureditve se nahaja v vzhodnem delu območja OPPN Turistične cone Drtijiščica in obsega zemljišča s parc. št. 792/3-del, 792/4-del, 801/1, 802/1-del, 802/2, 1011/3-del, 1011/5-del, 1121/1-del, 1131/3-del, 1131/4-del, 1131/15, 1131/16, 799, 800/3, 1121/1 del in 1123 del vse k.o. Spodnje Koseze. V območje se lahko po potrebi vključijo tudi dodatne površine, ki so potrebne za nemoteno izvedbo in rabo prostorske ureditve.

Izven ureditvenega območja tega OPPN se s tem odlokom ureja izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro. Na ureditvenem območju se načrtujejo turistični, gostinski in športno rekreativni programi.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Zakon o urejanju prostora določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Lukovica (naročnik) odločila za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica – B. Na podlagi te odločitve pri podjetju RRD, regijska razvojna družba d.o.o., Domžale naročila izdelavo "Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica -B".

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

S programom opremljanja se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določijo za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

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

Obstoječa oprema

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega dela območja OPPN Turistične cone Drtijiščica, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju predvidene ureditve.

Na območju občine Lukovica obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica*. Iz navedenega dokumenta izhaja, da se del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- C1 – Primarno omrežje – celotna občina,
- V1 – Primarno omrežje,
- KOM – Ravnanje z odpadki,
- JP – Javne površine.

Predvidena oprema

Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica - B. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1) in stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo,
- obračunsko območje cest (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeni na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti 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.

Etapnost izvedbe

OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka stavba v posamezni funkcionalni enoti predstavlja svojo etapo. V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

Določitev skupnih in obračunskih stroškov

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitve lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*)
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*),
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja, vodovoda itd...) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki je bila v okviru tega programa posebej narejena za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih Občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju.

Obračunski stroški opremljanja

| DOLOČITEV OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | |
|---|-------------------|
| Sklop | Vrednost (EUR) |
| A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | 179.332,66 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 10.735,68 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 22.418,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 146.178,98 |
| Cestno omrežje | 83.658,98 |
| Vodovodno omrežje | 62.520,00 |
| B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV | 0,00 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 0,00 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 0,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 0,00 |
| Cestno omrežje | 0,00 |
| Vodovodno omrežje | 0,00 |
| C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | 179.332,66 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 10.735,68 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 22.418,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 146.178,98 |
| Cestno omrežje | 83.658,98 |
| Vodovodno omrežje | 62.520,00 |

Podlage za odmero komunalnega prispevka za predvideno opremo:

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

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpij_P)

| Vrsta opreme | Oznaka obračunskega območja | Površina parcel [m ²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m ²] |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | OBO_SPRIDZ_1 | 4.613,00 | 10.735,68 | 2,327 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | OBO_SPIPZ_1 | 4.613,00 | 22.418,00 | 4,860 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C_1 | 4.613,00 | 83.658,98 | 18,135 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V_1 | 4.613,00 | 62.520,00 | 13,553 |
| SKUPAJ | | | 179.332,66 | 38,875 |

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin objektov (Ctij_P).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Ctij_P)

| Vrsta opreme | Oznaka obračunskega območja | Neto tlorisna površina objektov [m ²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m ²] |
|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------|-------------------------------------|
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | OBO_SPRIDZ_1 | 3.368,79 | 10.735,68 | 3,187 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | OBO_SPIPZ_1 | 3.368,79 | 22.418,00 | 6,655 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C_1 | 3.368,79 | 83.658,98 | 24,834 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V_1 | 3.368,79 | 62.520,00 | 18,559 |
| SKUPAJ | | | 179.332,66 | 53,235 |

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici.

Faktorji dejavnosti

| Klas. Št. | Klasifikacija | Faktor K |
|-----------|---|----------|
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice | 1,1 |
| 12120 | Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev | 0,9 |
| 1220 | Poslovne in upravne stavbe | 1,0 |
| 126 | Stavbe splošnega družbenega pomena | 1,0 |

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje tabele v katero, se na podlagi uredbe, ki določa klasifikacijo vrst objektov in objektov državnega pomena, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Primer izračuna komunalnega prispevka za gostinski objekt v funkcionalni celoti FCA

Izračun komunalnega prispevka za del območja OPPN Turistične cone Drtjiščica, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za gostinski objekt v funkcionalni celoti FCA. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Neto tlorisno površina objekta znaša 1.321,92 m², površine parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 1.330,00 m². Objekt in pripadajoča parcela se nahajata v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme: C1, V1, KOM in JP. Prav tako se objekt in pripadajoča parcela se nahajata v obračunskih območjih predvidene komunalne opreme: OBO_SPRIDZ_1, OBO_SPRIPZ_1, OBO_C_1 in OBO_V_1.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarni vodi):

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|-----------|--------------------|
| - površina parcele (m ²) | 1.330,00 | m ² |
| - neto tlorisna površina objekta (m ²) | 1.321,92 | m ² |
| - faktor dejavnosti | 1,3 | (ostale stavbe) |
| - Dpi | 0,6 | - |
| - Dti | 0,4 | - |
| - Cpij | 7,730 | EUR/m ² |
| - Ctij | 18,880 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek (primarni vodi) | 19.146,62 | EUR brez DDV |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znaša 19.146,62 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|-----------|---------------------------------------|
| - površina parcele (m ²) | 1.330,00 | m ² |
| - neto tlorisna površina objekta (m ²) | 1.321,92 | m ² |
| - faktor dejavnosti | 1,1 | (gostilne, restavracije in točilnice) |
| - Dpi | 0,5 | - |
| - Dti | 0,5 | - |
| - Cpij_P | 38,875 | EUR/m ² |
| - Ctij_P | 53,235 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek (predvidena oprema) | 64.556,70 | EUR brez DDV |

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znaša 64.556,70 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znašal 83.703,32 EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.

KAZALO

| | |
|--|----|
| KAZALO | 7 |
| 1. SPLOŠNO | 9 |
| 1.1. OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ | 9 |
| 1.2. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ | 10 |
| 1.2.1. Naročnik | 10 |
| 1.2.2. Izdelovalec | 10 |
| 1.3. NAMEN IN CILJI POSZ | 11 |
| 1.4. OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ | 11 |
| 1.5. KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV | 11 |
| 1.6. OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV | 13 |
| 2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA | 16 |
| 2.1. UREDITVENO OBMOČJE | 16 |
| 2.2. OBLIKOVANJE OBMOČJA | 17 |
| 2.3. VELIKOST IN OBLIKOVANJE STAVB | 18 |
| 2.4. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE | 19 |
| 3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA | 20 |
| 3.1. ANALIZA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME | 20 |
| 3.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE OPREME | 20 |
| 3.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH OBSTOJEČE OPREME | 21 |
| 4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA | 22 |
| 4.1. ANALIZA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME | 22 |
| 4.1.1. Cestno omrežje | 22 |
| 4.1.2. Vodovodno omrežje | 22 |
| 4.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA PREDVIDENE OPREME | 23 |
| 4.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH PREDVIDENE OPREME | 23 |
| 4.1.3. Površina parcel na obračunskem območju | 23 |
| 4.1.4. Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju | 24 |
| 5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | 25 |
| 5.1. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | 25 |
| 5.1.1. Stroški pridobivanja zemljišč | 25 |
| 5.1.2. Stroški priprave zemljišča | 26 |
| 5.1.3. Stroški gradnje predvidene komunalne opreme | 27 |
| 5.2. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | 28 |
| 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 29 |
| 6.1. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE OPREME PRERAČUNANIH NA MERSKE ENOTE | 29 |
| 6.2. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKE ENOTE | 30 |
| 6.3. RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI | 30 |
| 6.4. PODROBNEJŠA MERILA ZA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 31 |
| 6.5. INDEKSIRANJE STROŠKOV | 31 |
| 7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 32 |
| 7.1. OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 32 |
| 7.2. POSEBNA DOLOČILA | 33 |
| 7.2.1. Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti | 33 |
| 7.2.2. Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo | 33 |
| 7.2.3. Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo | 33 |
| 7.2.4. Vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo | 33 |
| 7.2.5. Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo | 34 |
| 7.2.6. Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka | 34 |
| 7.2.7. Pogodba o priključitvi | 34 |
| 7.2.8. Pogodba o opremljanju | 34 |
| 7.3. PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 34 |
| 8. TERMINSKI NAČRT IZVEDBE OPREMLJANJA | 36 |
| 9. OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA | 37 |
| 10. POGODBA O OPREMLJANJU | 38 |

KAZALO PREGLEDNIC

| | |
|--|----|
| <i>Preglednica 1: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme Cpij in Ctij</i> | 21 |
| <i>Preglednica 2: Površina parcel na obračunskih območjih (površine povzete po grafičnih podlagah)</i> | 23 |
| <i>Preglednica 3: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov po lokacijskih pogojih in usmeritvah</i> | 24 |
| <i>Preglednica 4: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov</i> | 24 |
| <i>Preglednica 5: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih</i> | 26 |
| <i>Preglednica 6: Stroški pridobivanja zemljišč</i> | 26 |
| <i>Preglednica 7: Stroški priprave zemljišča</i> | 26 |
| <i>Preglednica 8: Stroški gradnje predvidene opreme</i> | 27 |
| <i>Preglednica 9: Skupni stroški opremljanja</i> | 27 |
| <i>Preglednica 10: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja</i> | 28 |
| <i>Preglednica 11: Obračunski stroški opremljanja</i> | 28 |
| <i>Preglednica 12: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpij in Ctij)</i> | 30 |
| <i>Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpij_P)</i> | 30 |
| <i>Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah predvidene komunalne opreme (Ctij_P)</i> | 30 |
| <i>Preglednica 15: Faktorji dejavnosti</i> | 31 |

KARTOGRAFSKE PRILOGE

- Priloga A: Pregledna karta za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica - B*
- Priloga B: Pregledna karta predvidenih objektov ter parcelacije*
- Priloga C: Pregledna karta cestne ureditve*
- Priloga D: Pregledna karta vodovodnega omrežja*

1. SPLOŠNO

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Lukovica, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča za del območja Turistične cone Drtiščica, za katera je sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in za del območja Turistične cone Drtiščica – B, za katerega je pripravila dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtiščica – B.

Območje Turistične cone Drtiščica se nahaja ob Gradiškem jezeru v južnem delu naselja Gradišče pri Lukovici. Naselje Gradišče pri Lukovici se nahaja v jugozahodnem delu občine Lukovica na vzpetini pod Gradiškim gričem. Gradiško jezero, ki leži južno pod naseljem Gradišče pri Lukovici, je bilo zgrajeno kot mokri zadrževalnik visokih voda na potoku Drtiščica. Območje je namenjeno turističnim in športno rekreacijskim dejavnostim, zanj pa je predpisana izdelava OPPN.

Območje ureditve se nahaja v vzhodnem delu območja OPPN Turistične cone Drtiščica in obsega zemljišča s parc. št. 792/3-del, 792/4-del, 801/1, 802/1-del, 802/2, 1011/3-del, 1011/5-del, 1121/1-del, 1131/3-del, 1131/4-del, 1131/15, 1131/16, 799, 800/3, 1121/1 del in 1123 del vse k.o. Spodnje Koseze. V območje se lahko po potrebi vključijo tudi dodatne površine, ki so potrebne za nemoteno izvedbo in rabo prostorske ureditve.

Izven ureditvenega območja tega OPPN se s tem odlokom ureja izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro. Na ureditvenem območju se načrtujejo turistični, gostinski in športno rekreativni programi.

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*. S programom opremljanja se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

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

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik: OBČINA LUKOVICA
Stari trg 1
1225 Lukovica

Matična številka: 5880491000
ID št. za DDV: SI 19246331
Telefon: 01 729 63 00
Faks: 01 729 63 13
e-pošta: obcina.lukovica@lukovica.si
Predstavnik naročnika: ga. Tatjana Suhadolc

1.2.2. Izdelovalec

Naročnik: ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana

Matična številka: Matjaž Harmel
ID št. za DDV: 6158234000
Telefon: SI 92303633
Faks: 041/ 711-794
e-pošta: /
Predstavnik naročnika: info@zavita.si
Klemen Strmšnik in Matjaž Harmel

1.3. Namen in cilji POSZ

Namen POSZ je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme za del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja 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 programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme v okolici obravnavnega območja;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na obravnavanem območju;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določeni skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na delu območja OPPN.

1.4. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZUreP-2, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZUreP-2-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNOrg),
- Zakon o javnih finančah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5),
- dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica (Ur. Vestnik Občine Lukovica, št. 8/11, 13/11),
- Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (RRD d.o.o., junij - avgust 2018).

1.5. Kratak povzetek zakonskih zahtev

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. Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).

V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ). S programom opremljanja stavbnih zemljišč se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

S programom opremljanja se za območja, na katerih se z OPN ali OPPN predvideva nove prostorske ureditve ter gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določijo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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.

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

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

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

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja v kolikor se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo,
- investitor, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, za katero ni izdelan program opremljanja, pa se nova komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo

Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. 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 vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*. *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja teh podlag odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister. Občina, ki nima sprejetih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, ne more odmerjati komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi programa opremljanja. Podlage iz prvega odstavka

tega člena se določijo na podlagi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

1.6. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (ZUreP-2).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja na območju celotne občine. Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na obstoječo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanec plača občini. Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja se lahko odmeri, če je stavbno zemljišče oziroma objekt v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. Komunalna oprema iz programa opremljanja se šteje za novo, dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oziroma zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN ali OPPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je bil program opremljanja sprejet. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- je vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto,
- je predmet pogodbe o opremljanju,
- za katero občina in zavezanec skleneta medsebojno pogodbo o priključitvi, ne glede na to ali je ta komunalna oprema vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto, ali
- je že zgrajena v obsegu kot to določa program opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak nivo oskrbe, v kolikor se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja. S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja ali pogodba o priključitvi. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se določijo za oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine. Oskrba območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo sprejme občinski svet z odlokom. Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občina sprejme najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN. Občina posreduje sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njihovi uveljavitvi.

Namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

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

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Omrežja iz prvega odstavka tega člena so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.

Gradbena parcela stavbe obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na, nad ali pod katerim je predvidena ali se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim je predviden ali se nahaja pomožni objekt stavbe, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta. Če poteka meja gradbene parcele po meji zemljiške parcele, mora biti ta meja zemljiške parcele urejena. Če meja gradbene parcele ne poteka po meji zemljiške parcele, mora biti urejen del meje zemljiške parcele, ki se dotika meje gradbene parcele. Skupna gradbena parcela lahko obsega samo tisto prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki se uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb. V velikost gradbene parcele se ne všttevajo površine za dostop do nje.

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena.

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt.

Obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati.

Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opremi.

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov.

2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Poglavje je v povzeto po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopoljenem osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

2.1. Ureditveno območje

Območje Turistične cone Drtijiščica se nahaja ob Gradiškem jezeru v južnem delu naselja Gradišče pri Lukovici. Naselje Gradišče pri Lukovici se nahaja v jugozahodnem delu občine Lukovica na vzpetini pod Gradiškim gričem. Gradiško jezero, ki leži južno pod naseljem Gradišče pri Lukovici, je bilo zgrajeno kot mokri zadrževalnik visokih voda na potoku Drtijiščica. Območje je namenjeno turističnim in športno rekreacijskim dejavnostim, zanj pa je predpisana izdelava OPPN.

Območje ureditve se nahaja v vzhodnem delu območja OPPN Turistične cone Drtijiščica in obsega zemljišča s parc. št. 792/3-del, 792/4-del, 801/1, 802/1-del, 802/2, 1011/3-del, 1011/5-del, 1121/1-del, 1131/3-del, 1131/4-del, 1131/15, 1131/16, 799, 800/3, 1121/1 del in 1123 del vse k.o. Spodnje Koseze. V območje se lahko po potrebi vključijo tudi dodatne površine, ki so potrebne za nemoteno izvedbo in rabo prostorske ureditve.

Izven ureditvenega območja tega OPPN se s tem odlokom ureja izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro. Na ureditvenem območju se načrtujejo turistični, gostinski in športno rekreativni programi.

V vzhodnem nižjem delu se načrtuje sklop dveh gostinskih stavb, višje na pobočju pa manjše apartmajsko naselje. Načrtovana razmestitev in orientacija stavb se prilagaja reliefnim danostim in možnostim zagotavljanja čim boljšega razgleda na Gradiško jezero in okolico. Velikost in oblikovanje stavb izhaja iz analize naravnih in ustvarjenih danosti okolice. Dostop do posameznih stavb je načrtovan z obstoječe javne poti »Cesta do jezera« (735574) in poti (zbirne ceste) proti jedru naselja Gradišče pri Lukovici, ki se jo na območju ureditvenega območja rekonstruira.

V gostinskih stavbah je dovoljeno urediti tudi prostore za nastanitev gostov, prostore za upravljanje apartmajskega naselja in drugih kapacitet ter umestiti naslednje dopolnilne dejavnosti:

- nudenje turističnih informacij,
- športne in druge dejavnosti za prosti čas, vključno z dajanjem športne opreme v najem in pomožnimi prostori za športna igrišča,
- kulturne in razvedrilne dejavnosti,
- izobraževanje,
- zdravstvo (razen bolnišnična dejavnost),
- prodaja lokalno pridelanih kmetijskih pridelkov in izdelkov s kmetij,
- organizacija oskrbe z živili in drugimi proizvodi za apartmajsko naselje.

Posamezne enote ali skupino enot apartmajskega naselja se lahko nameni tudi ureditvi piknik prostorov, športnih, otroških in drugih igrišč.

Na ureditvenem območju B se načrtuje izgradnja Nacionalnega lovskega centra (NLC). Na natečaju izbrana idejna zasnova NLC, ki jo je izdelalo projektivno podjetje Jereb in Budja arhitekti d.o.o. iz Ljubljane predstavlja izhodišče za pripravo tokratnega OPPN. Program dejavnosti temelji na izhodiščih investitorja, da zgradi večnamenski objekt, ki bo namenjen poslovno – upravnim prostorom vodstva, izobraževanju lovskih kadrov, razstavam in kulturnim prireditvam. V kasnejši fazi je določena dograditev lovskega muzeja z razstavnim prostorom, zato se z OPPN opredeljuje več etap realizacije. Zasnova pozidave izhaja iz maksimalnega izkoristka parcele, ki jo ponuja s svojo lego. Z OPPN je zasnovan kompleks NLC v končni podobi, skupaj s predvideno dograditvijo lovskega muzeja v kasnejši fazi. Objekta sta rahlo zamaknjena, ker sledita naravnemu terenu po zgledu obstoječe vaške morfologije ter obenem maksimalno izkoriščata poglede na jezero in cerkev. Objekt je umeščen centralno na parcelo, lovski muzej je lociran ob dostopu iz obstoječe občinske poti na zahodni strani območja. Vzdlž razstavnega prostora muzeja tako pot vodi do vhodne avle z manjšim gostinskim lokalom v dominanten višji objekt, ki v prvi fazi lahko funkcionira tudi avtonomno. Dostop

do večnamenskega objekta NLC je načrtovan z obstoječe javne poti »Cesta do jezera« (735574) in poti (zbirne ceste) proti jedru naselja Gradišče pri Lukovici, ki se jo na območju ureditvenega območja rekonstruira ter del površin ob njej nameni enostranskemu parkiranju osebnih vozil in avtobusa.

2.2. Oblikovanje območja

Območje ureditve OPPN Turistične cone Drtijiščica

Območje je sestavljeno iz šestih funkcionalnih celot, FCA, FCB, FCC, FCD, FCE in FCI, te pa so razdeljene na funkcionalne enote (zemljiške parcele). Funkcionalne celote FCA, FCB, FCC in FCD so namenjene turističnim, gostinskim in športno rekreacijskim programom, funkcionalna celota FCI pripadajoči infrastrukturi, funkcionalna celota FCE pa pretežno ohranjanju sedanjega stanja.

Funkcionalna celota FCA je namenjena umestitvi sklopa gostinskih stavb. Sestavlja jo sedem funkcionalnih enot in ena funkcionalna enota izven ureditvenega območja (FeA8). Funkcionalni enoti FeA1 in FeA2 sta namenjeni gradnji stavb, funkcionalne enote FeA3, FeA4, FeA5, FeA6, FeA7 in FeA8 pa priključkom na cestno omrežje, cestam in parkirnimi površinami. Nad parkirnimi površinami na funkcionalnih enotah FeA5 in FeA6 se lahko uredi gostinske terase.

Funkcionalne celote FCB, FCC in FCD so namenjene umestitvi apartmajskega naselja in drugih objektov dovoljenih v skladu z osmim odstavkom prejšnjega člena.

Funkcionalno celoto FCB sestavljata dve funkcionalni enoti FeB1 in FeB2. Funkcionalna enota FeB1 je namenjena gradnji stavbe, funkcionalna enota FeB2 pa urejenim zelenim površinami. Funkcionalni enoti se lahko nameni tudi ureditvi športnih, otroških in drugih igrišč ter parkirnih mest za potrebe apartmaja.

Funkcionalno celoto FCC sestavljajo tri funkcionalne enote. Funkcionalna enota FeC1 je namenjena gradnji stavbe, funkcionalni enoti FeC2 in FeC3 pa parkirnimi površinami. Nad parkirnimi površinami na funkcionalni enoti FeC2 se lahko uredi del terase. Funkcionalno enoto FeC1 se lahko nameni tudi ureditvi športnih, otroških in drugih igrišč.

Funkcionalno celoto FCD sestavlja šest funkcionalnih enot. Funkcionalne enote FeD1, FeD2, FeD3 in FeD4 so namenjene gradnji stavb, funkcionalni enoti FeD5 in FeD6 pa parkirnimi površinami. Funkcionalne enote FeD1, FeD2, FeD3 in FeD4 se lahko nameni tudi ureditvi športnih, otroških in drugih igrišč ter parkirnih mest za potrebe apartmajev.

Namen površin v funkcionalni celoti FCE se načeloma ne spreminja (travniške površine, linijska vegetacija). Sestavljajo jo štiri funkcionalne enote.

Funkcionalna celota FCI je namenjena prometni infrastrukturi in drugim objektom ter omrežjem gospodarske javne infrastrukture. Sestavlja jo šest funkcionalnih enot. Funkcionalne enote FeI1, FeI2, FeI3, FeI4 in FeI6 so obstoječe in načrtovane prometne površine, funkcionalna enota FeI5 pa je namenjena ureditvi ekološkega otoka in nekaterih drugih objektov gospodarske javne infrastrukture.

Območje ureditve OPPN Turistične cone Drtijiščica – B

Območje sestavlja troje funkcionalnih celot, in sicer FCF, FCZ in FCI, te pa so razdeljene na funkcionalne enote (zemljiške parcele). Funkcionalna celota FCF je namenjena stavbi Nacionalnega lovskega centra s spremljajočimi dejavnostmi, funkcionalna celota FCI pripadajoči infrastrukturi, funkcionalna celota FCZ pa pretežno ohranjanju sedanjega stanja zelenih, lahko tudi parkovnih površin.

Funkcionalna celota FCF je namenjena umestitvi sklopa programov Nacionalnega lovskega centra. Sestavlja jo troje funkcionalnih enot. Vse tri funkcionalne enote (Fe F1, Fe F2 in Fe F3) so namenjene gradnji ter neposredno pripadajočim zunanjim površinami, lahko tudi v več etapah.

Funkcionalna celota FCI je namenjena prometnim ureditvam. Sestavljajo jo štiri funkcionalne enote, pri čemer Fe I7 predstavlja rekonstruiran potek obstoječe napajalne prometnice območja, Fe I8 je namenjena postajališču avtobusa, Fe I9 mirujočemu prometu osebnih vozil in Fe I10 dovozni oz. dostopni komunikacijski do lovskega centra.

Namen površin v funkcionalni celoti FCZ se načeloma ne spreminja, ohranja se travniške površine, linijsko vegetacijo, opcijsko tudi parkovne ureditve. Sestavljajo jo štiri funkcionalne enote.

2.3. Velikost in oblikovanje stavb

Območje ureditve OPPN Turistične cone Drtijiščica

Tlorisne dimenzije stavb v funkcionalnih enotah FeA1 in FeA2 so 18,00 m x 10,80 m, v funkcionalnih enotah FeB1, FeC1, FeD1, FeD2, FeD3 in FeD4 pa 12,00 m x 5,10 m. Pred stavbami je dovoljeno urediti pripadajoče terase, stavbi v funkcionalnih enotah FeA1 in FeA2 pa je dovoljeno medsebojno povezati v kletni in pritlični etaži, oboje kot je razvidno iz grafičnih načrtov. Pripadajoče terase ter povezava med stavbama v funkcionalnih enotah FeA1 in FeA2 ne smejo biti večje od prikazanih v grafičnih načrtih, lahko pa so manjše. Izven tlorisnih dimenzij stavb in pripadajočih teras (poleg napuščev) so lahko načrtovani zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški. Teraso so lahko tudi pokrite ali zastekljene po načelu zimskega vrta.

Etažnost stavb v funkcionalnih enotah FeA1 in FeA2 je K + P + 1 + M, brez kolenčnega zidu, oziroma K + P + M s kolenčnim zidom (vključno s kolenčno lego) maksimalne višine 1,5 m. Etažnost obeh stavb mora biti enaka. Etažnost stavb v funkcionalnih enotah FeB1, FeC1, FeD1, FeD2, FeD3 in FeD4 je pritlična. Višinske kote terena ter kote pritličnih etaž gostinskih stavb so razvidne iz grafičnih načrtov.

Oblikovanje streh:

- streha stavb v funkcionalnih enotah FeA1 in FeA2 je dvokapna naklona od 35° do 45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico, streha medsebojne povezave pa je ravna in pohodna (terasa);
- streha stavb v funkcionalnih enotah FeB1, FeC1, FeD1, FeD2, FeD3 in FeD4 je lahko enokapna naklona do 45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico, ali dvokapna naklona od 35° do 45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico. Vse strehe apartmajskih stavb morajo biti oblikovane enotno. Ker sta stavbi v funkcionalnih enotah FeD2, FeD3 zasnovani terasasto, je streha stavbe v FeD3 lahko tudi ravna.
- streha nadstreškov, pokritih teras ipd. je ravna ali enokapna naklona do 12° oziroma skladna z osnovno stavbo;
- za osvetlitev prostorov, ki se nahajajo pod streho, je dovoljena izvedba strešnih oken in svetlobnikov, na dvokapni strehi pa tudi klasičnih frčad. Vse frčade morajo biti enake, izvedene na enaki višini in ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe. Skupna dolžina frčad na posamezni strešini ne sme presegati 1/3 dolžine strešine;
- strešna kritina mora biti sive barve; pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.

Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati še naslednje:

- fasade morajo biti zasnovane skladno; horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtih ter drugih fasadnih elementov mora biti enostavno;
- ograje morajo biti preproste;
- fasade se lahko izvede v klasičnem zaglajenem ometu (oziroma je potrebno doseči tak izgled) bele, zemeljske ali svetle pastelne barve, v lesu, lokalnem kamnu ali steklu;
- dovoljena je postavitvev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho do največ ene tretjine strešine; postavljeni morajo biti usklajeno z naklonom strešine, pri dvokapnih stregah njihov najvišji del ne sme presegati višine slemena.

Z oblikovanjem stavb, izborom materialov in barv je potrebno na območju doseči enoten izgled oziroma izgled zaključene celote.

Območje ureditve OPPN Turistične cone Drtijiščica - B

Arhitekturna zasnova sledi obstoječim vaškim značilnostim kvalitetne stavbne tipologije in že izdelanemu OPPN za vzhodni del z ohranitvijo nevtralne vaške podobe. Streha je dvokapna, naklona 45°. Vhodni javni del na stiku objektov, kjer je predviden program izobraževanja, druženja in kulturnih prireditev, ima reprezentančno podobo. Vizualno izpostavljena amfiteatralna predavalnica se nadaljuje v zunanje tribune.

Tlorisne dimenzije stavb so določene ločeno za vsako funkcionalne enoto, pri čemer, po realizaciji zadnje etape, stavbni sklop tvori enovito, oblikovalsko usklajeno stavbno celoto. V funkcionalni enoti Fe F1 so tlorisne dimenzije 22,25 m × 14,15 m, v funkcionalni enoti Fe F2, ki se trapezno odpira proti jugovzhodu so tlorisne dimenzije 10,15 m do 12,75 m) × 10,90 m in v funkcionalni enoti Fe F3 32,00 m × 13,40 m. Pred stavbami je dovoljena izvedba zunanjih teras in ploščadi. Izven določenih tlorisnih dimenzij so dovoljene izvedbe klančin, stopnišč, veznih hodnikov in nadstreškov. Etažnost stavbnega sklopa se prilagaja konfiguraciji terena in je dovoljena do K+P+(2)M. Višinske kote terena ter kote pritličnih etaž stavb so razvidne iz grafičnih načrtov.

Oblikovanje streh:

- streha stavb v funkcionalnih enotah FeF1 in FeF3 je dvokapna naklona 45°, s slemenom vzporednim z daljšo stranico, streha medsebojne povezave (FeF2) pa je ravna in pohodna (terasa);
- streha nadstreškov, pokritih teras ipd. je ravna ali enokapna, minimalnega naklona oziroma skladna z osnovno stavbo;
- za osvetlitev prostorov, ki se nahajajo pod streho, je dovoljena izvedba strešnih oken in svetlobnikov, na dvokapni strehi pa tudi klasičnih frčad. Vse frčade morajo biti enake, izvedene na enaki višini in ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe.
- Skupna dolžina frčad na posamezni strešini ne sme presegati 1/3 dolžine strešine;
- strešna kritina mora biti načeloma sive barve; pri zimskih vrtovih, strešnih odprtinah in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.

Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati še naslednje:

- fasade morajo biti zasnovane skladno; horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev in oblikovanje fasadnih odprtin ter drugih fasadnih elementov mora biti enostavno;
- ograje morajo biti preproste in enotne;
- fasade se lahko izvede v klasičnem zaglajenem ometu (oziroma je potrebno doseči tak izgled) bele, zemeljske ali svetle pastelne barve, v lesu, lokalnem kamnu ali steklu (barva in tip fasade se določi v idejni zasnovi);
- dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho do največ ene tretjine strešine; postavljeni morajo biti usklajeno z naklonom strešine, pri dvokapnih strehah njihov najvišji del ne sme presegati višine slemena.

2.4. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka stavba v posamezni funkcionalni enoti predstavlja svojo etapo. V okviru vsake etape mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

V nadaljevanju je podan opis obstoječe komunalne opreme, ki izhaja Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica (Ur. Vestnik Občine Lukovica, št. 8/11, 13/11) in usklajenega predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica.

3.1. Analiza obstoječe komunalne opreme

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega dela območja OPPN Turistične cone Drtijiščica, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju predvidene ureditve.

Cestno omrežje

Načrtovana prostorska ureditev se prometno navezuje na obstoječo javno poti 735574 »Cesta do jezera«.

Kanalizacijsko omrežje

Načrtovana prostorska ureditev nima možnosti priključitve na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Vodovodno omrežje

Obravnavano območje se bo priključevalo na obstoječi javni vodovod (PE 110), ki poteka na območju naselja Gradišče pri Lukovici.

Občina Lukovica ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo. Glede na to, da so za obstoječo opremo na delu območja OPPN Turistične cone Drtijiščica že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme, v sklopu tega programa 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 območje Občine Lukovica*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- ceste,
- vodovod,
- objekti ravnanja z odpadki in
- javne površine.

3.2. Obračunska območja obstoječe opreme

Na območju občine Lukovica obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica*. Iz navedenega dokumenta izhaja, da se del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- C1 – Primarno omrežje – celotna občina,
- V1 – Primarno omrežje,
- KOM – Ravnanje z odpadki,
- JP – Javne površine.

3.3. Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme

V nadaljevanju je podana preglednica z določenimi merskimi enotami na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme je povzeta po Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica.

Preglednica 1: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme Cpij in Ctij

| Komunalna oprema | Obračunsko območje | Cena ne enoto površine parcele Cpij [€/m ²] | Cena ne enoto neto tlorisne površine objekta Ctij [€/m ²] |
|----------------------------|--|---|---|
| Ceste | C1 – Primarno omrežje – celotna občina | 6,21 | 15,04 |
| | C2 – Sekundarno omrežje – nižinski del | 8,46 | 18,21 |
| | C3 – Sekundarno omrežje - hribovje | 5,09 | 11,02 |
| Kanalizacija | K1 – Primarno omrežje | 1,99 | 5,77 |
| | K2 – Sekundarno omrežje | 3,99 | 10,04 |
| Vodovod | V1 – Primarno omrežje | 1,45 | 3,67 |
| | V2 – Sekundarno omrežje | 2,24 | 5,05 |
| Objekti ravnanja z odpadki | KOM – Ravnanje z odpadki | 0,04 | 0,10 |
| Javne površine | JP – Javne površine | 0,03 | 0,07 |

4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

4.1. Analiza predvidene komunalne opreme

4.1.1. Cestno omrežje

Dostop do ureditvenega območja je načrtovan z javne poti 735574 »Cesta do jezera«. Kot zbirna cesta prostorske ureditve se načrtuje obstoječa kolovozna pot proti jedru naselja Gradišče pri Lukovici, ki se jo v območju tega OPPN rekonstruira.

Za dostop do posameznih stavb apartmajskega naselja in gostinskih obratov se načrtuje krožna dovozna in vzdrževalna pot, ki se v dveh križiščih naveže na zbirno cesto naselja. Za dostavo blaga in odvoz odpadkov ter uvoz v kletno etažo za potrebe gostinskega sklopa stavb je načrtovan še priključek severno od načrtovane stavbe na funkcionalni enoti FeA1, ki se navezuje neposredno na javno pot 735574 »Cesta do jezera«.

Za dostop do lovskega centra se načrtuje dovozna / dostopna pot, ki se naveže na zbirno cesto naselja. Za dostavo blaga in odvoz odpadkov ter uvoz v kletno etažo za potrebe gostinskega sklopa se uporablja dovozna / dostopna pot.

Zbirna cesta prostorske ureditve mora biti široka najmanj 5,00 m, krožna dostopna in vzdrževalna pot pa najmanj 3,50 m. Ceste je treba projektirati na način in pod pogoji, kot jih določajo predpisi, ki urejajo ceste. Zagotovljeni morajo biti dovozi za intervencijska vozila in gasilce.

Območja križišč in priključkov na cestno omrežje morajo biti načrtovani tako, da ne ovirajo preglednosti cest, križišča ali priključka.

Krožna dostopna in vzdrževalna pot, ter priključek severno od načrtovane stavbe na funkcionalni enoti FeA1 ter dovozna / dostopna pot do lovskega centra niso predmet programa opremljanja, saj jih bodo urejali investitorji sami.

Prav tako niso predmet programa opremljanja parkirne površine v funkcionalni enoti Fe 18 za avtobus in Fe 19 za dvaindvajset osebnih vozil saj jih bodo urejali investitorji sami.

Grafični prikaz predvidene cestne ureditve je prikazan v prilogi C.

4.1.2. Vodovodno omrežje

Načrtovane stavbe je treba priključiti na obstoječi javni vodovod (PE 110), ki poteka na območju naselja Gradišče pri Lukovici, približno 270 m od ureditvenega območja Drtijiščica oziroma 200 m od ureditvenega območja Drtijiščica – B.. Načrtovana trasa javnega voda vodovoda (med obstoječim omrežjem in ureditvenim območjem) poteka na območju zemljišča s parc. 1121/1, k.o. Spodnje Koseze.

Priključni cevovod mora biti dimenzije DN 100 mm. Vodovodno omrežje je v večjem delu načrtovano na območju prometne infrastrukture. Načrtuje se izvedba vodomernega jaška z več odjemnimi mesti.

Požarno vodo se zagotavlja iz načrtovanega hidranta v osrednjem delu območja, lahko pa se dodatno namesti hidrant tudi v območje ob objektu.

Grafični prikaz poteka predvidenega vodovodnega omrežja in lokacij hidrantov je prikazan v prilogi D.

4.2. Obračunska območja predvidene opreme

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč 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 del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1) in stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo,
- obračunsko območje cest (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeni na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti 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.

4.3. Merske enote na obračunskih območjih predvidene opreme

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote na katere se preračunajo obračunski stroški. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

4.1.3. Površina parcel na obračunskem območju

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018).

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenljajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji cest in površine pretežno namenjene ohranjanju sedanjega stanja (funkcionalne celote FCI in FCE).

Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki glede na izvedeno analizo in izračune iz grafičnih podlag usklajenega predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica znašajo:

Preglednica 2: Površina parcel na obračunskih območjih (površine povzete po grafičnih podlagah)

| Obračunsko območje | Predvideno število objektov na obračunskem območju | Površina parcel na obračunskem območju (m ²) |
|--------------------|--|--|
| OBO_SPRIDZ_1 | 11 | 4.613,00 |
| OBO_SPRIPZ_1 | 11 | 4.613,00 |
| OBO_C_1 | 11 | 4.613,00 |
| OBO_V_1 | 11 | 4.613,00 |

4.1.4. Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

Podatki o neto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica (Uradni vestnik Občine Lukovica, 25. 4. 2017, številka 5) in dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Turistične cone Drtijiščica – B (RRD d.o.o., junij 2018). V 7. členu Odloka so določene velikosti in oblikovanje stavb. Podrobnejši opis lokacijskih pogojev je podan v poglavju »2.3 Velikost in oblikovanje stavb«.

Glede na dejstvo, da dejanske neto tlorisne površine iz razpoložljivih podatkov niso bile razvidne so bile na podlagi maksimalnih tlorisnih gabaritov in maksimalnega števila etaž v nadaljevanju določene bruto tlorisne površine, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov po lokacijskih pogojih in usmeritvah

| Območje | Oznaka funkcionalne celote | Dimenzije objektov | Etažnost | Število etaž | Bruto tlorisna površina objekta |
|---|----------------------------|-----------------------------------|----------|--------------|---------------------------------|
| del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica | FCA | 18,00 m x 10,80 m (dva objekta) | K+P+1+M | 4 | 1.555,20 |
| | FCB | 12,00 m x 5,10 m | P | 1 | 61,20 |
| | FCC | 12,00 m x 5,10 m | P | 1 | 61,20 |
| | FCD | 12,00 m x 5,10 m (štirje objekti) | P | 1 | 244,80 |
| del območja Turistične cone Drtijiščica - B | FCF (Fe F1) | 22,25 m x 14,15 m | P+M | 2 | 629,68 |
| | FCF (Fe F2) | (10,15 m do 12,75 m) x 10,90 m | P | 1 | 124,81 |
| | FCF (Fe F3) | 32,00 m x 13,40 m | P+1+M | 3 | 1.286,40 |

V nadaljevanju so bile bruto tlorisne površine zmanjšane za 15%, ki jih bodo po predvidevanju v objektih predstavljali zidovi. Ob upoštevanju zgornje predpostavke, so bile obravnavanim objektom določene naslednje neto tlorisne površine.

Preglednica 4: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov

| Območje | Oznaka funkcionalne celote | Bruto tlorisna površina objekta | 15 % delež bruto tlorisne površine (m ²) | Neto tlorisna površina objekta (m ²) |
|---|----------------------------|---------------------------------|--|--|
| del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica | FCA | 1.555,20 | 233,28 | 1.321,92 |
| | FCB | 61,20 | 9,18 | 52,02 |
| | FCC | 61,20 | 9,18 | 52,02 |
| | FCD | 244,80 | 36,72 | 208,08 |
| del območja Turistične cone Drtijiščica - B | FCF (Fe F1) | 629,68 | 94,45 | 535,22 |
| | FCF (Fe F2) | 124,81 | 18,72 | 106,08 |
| | FCF (Fe F3) | 1.286,40 | 192,96 | 1.093,44 |

Na podlagi zgoraj omenjenega usklajevanja so bili tako za nadaljevanje preračunavanja upoštevane zgoraj predstavljene neto tlorisne površine vseh objektov na obravnavanem območju. V skladu z določenimi obračunskimi območji so bile na podlagi zgoraj podanih ugotovitev v nadaljevanju izračunane neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

| Obračunsko območje | Predvideno število objektov na obračunskem območju | Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²) |
|--------------------|--|--|
| OBO_SPRIDZ_1 | 11 | 3.368,79 |
| OBO_SPRIPZ_1 | 11 | 3.368,79 |
| OBO_C_1 | 11 | 3.368,79 |
| OBO_V_1 | 11 | 3.368,79 |

5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

5.1. Skupni stroški opremljanja

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za predvideno komunalno infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah predvidene komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (t.i. stroški pridobivanja zemljišča)
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (t.i. stroški priprave zemljišča),
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

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

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

Občina v skladu z 12. Členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \times Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

| | |
|--------------|---|
| • $S_{(ij)}$ | ... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju predvidene komunalne opreme |
| • $L_{(ij)}$ | ... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju, |
| • $Cm_{(i)}$ | ... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme |

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja, vodovoda itd...) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki je bila v okviru tega programa posebej narejena za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

5.1.1. Stroški pridobivanja zemljišč

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.

Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Stroški pridobivanja zemljišč

| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | | | | |
|---|-------|----------|------------------|------------------|
| | enota | količina | cena/enoto [EUR] | vrednost [EUR] |
| A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE | | | | |
| 1. stroški odkupa zemljišča | / | 894,64 | 12,00 | 10.735,68 |
| 2. služnosti | / | / | / | 0,00 |
| 3. odškodnina za posevke in kulture | / | / | / | 0,00 |
| 4. stroški za cenitve | / | / | / | 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 | | | | 10.735,68 |
| 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 cenitve | / | / | / | 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 | | | | |
| predhodni stroški | / | / | / | 0,00 |
| drugo za pridobivanje zemljišč | / | / | / | 0,00 |
| delilni načrti | / | / | / | 0,00 |
| organizacija izvedbe del | / | / | / | 0,00 |
| SKUPAJ | | | | 0,00 |
| SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (CENA NE VKLJUČUJE DDV) | | | | 10.735,68 |

5.1.2. Stroški priprave zemljišča

Osnovo za vrednotenje stroškov priprave zemljišča predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Del stroškov (projektna dokumentacija) je bila opredeljena izkustveno. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti priprave zemljišča, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Stroški priprave zemljišča

| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA | | | | |
|--|-------|----------|---------------------|----------------|
| | enota | količina | cena na enoto [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. organizacija izvedbe del | kos | / | / | / |
| SKUPAJ | | | | 0,00 |
| B. 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 |
| C. PROSTORSKA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA | | | | |
| 1. programsko strateški dokumenti | kos | / | / | / |
| 2. prostorsko izvedbeni akti | kos | / | / | / |
| 3. idejne zasnove komunalne infrastrukture | kos | / | / | / |

| | | | | |
|--|----------------|---|----------|------------------|
| 4. idejni projekti komunalne infrastrukture | kos | / | / | / |
| 5. program opremljanja | kos | 1 | 7.918,00 | 7.918,00 |
| 6. informacijski sistem | kos | / | / | 0,00 |
| 7. investicijska dokumentacija | kos | / | / | 0,00 |
| 8. projektna dokumentacija (PGD, PZI, PID) | kos | / | 9.500,00 | 9.500,00 |
| 9. nadzor (projektantski, geomehanski) | kos | / | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 10. program izvajanja del | kos | / | / | 0,00 |
| 11. organizacija izvedbe del | kos | / | / | 0,00 |
| SKUPAJ | | | | 22.418,00 |
| D. 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. preddela in ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela) | / | / | / | / |
| SKUPAJ | | | | 0,00 |
| SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA (CENA NE VKLJUČUJE DDV) | | | | 22.418,00 |

5.1.3. Stroški gradnje predvidene komunalne opreme

Za komunalno opremo na območju OPPN za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica – B so bili, na podlagi značilnosti predvidene komunalne opreme in stroškov gradnje komunalne opreme na enoto, ocenjeni stroški izgradnje komunalne opreme. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Stroški gradnje predvidene opreme

| III. STROŠKI GRADNJE PREDVIDENE OPREME | | | | |
|--|----------------|----------|------------------|-------------------|
| | enota | količina | cena/enota [EUR] | vrednost [EUR] |
| A. CESTNO OMREŽJE | | | | |
| 1.1 Izgradnja nove zbirne ceste | m ² | 1.042,40 | 45,00 | 46.907,98 |
| 1.2 Izvedba odvodnjavanja ceste | m ¹ | 334,10 | 110,00 | 36.751,00 |
| SKUPAJ | | | | 83.658,98 |
| B. VODOVODNO OMREŽJE | | | | |
| 2.1 Izgradnja vodovodnega omrežja (cev PE DN 100 mm) | m ¹ | 356,00 | 170,00 | 60.520,00 |
| 2.2 Postavitev hidranta | kos | 2 | 1.000,00 | 2.000,00 |
| SKUPAJ | | | | 62.520,00 |
| SKUPAJ VSA PREDVIDENA OPREMA | | | | 146.178,98 |

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 predvidene komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Skupni stroški opremljanja

| A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | |
|---|-------------------|
| Sklop | Vrednost (EUR) |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 10.735,68 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 22.418,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 146.178,98 |
| Cestno omrežje | 83.658,98 |
| Vodovodno omrežje | 62.520,00 |
| SKUPAJ | 179.332,66 |

5.2. Obračunski stroški opremljanja

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih Občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: 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 |
| sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam, | 0,00 |
| nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, | 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 |
| Delež skupnih stroškov, ki se na odločitev Občine v skladu s 3. odstavkom 11. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) ne prenese v obračunske stroške. | 0,00 |
| SKUPAJ | 0,00 |

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju.

Preglednica 11: Obračunski stroški opremljanja

| DOLOČITEV OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | |
|---|-----------------------|
| Sklop | Vrednost (EUR) |
| A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | 179.332,66 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 10.735,68 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 22.418,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 146.178,98 |
| <i>Cestno omrežje</i> | 83.658,98 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 62.520,00 |
| B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV | 0,00 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 0,00 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 0,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 0,00 |
| <i>Cestno omrežje</i> | 0,00 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 0,00 |
| C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | 179.332,66 |
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | 10.735,68 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | 22.418,00 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | 146.178,98 |
| <i>Cestno omrežje</i> | 83.658,98 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 62.520,00 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Skladno s 3. in 8. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih
- preračune obračunske stroške opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Analiza predvidene komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v 4. In 5 poglavju tega programa opremljanja.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. Členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se preračun obračunskih stroškov OS_(ij) na m² parcele Cp_(ij) oziroma na m² neto tlorisne površine objekta Ct_(ij) opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- Cp_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- Ct_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- OS_(ij) ...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- ΣAp_(ij) ...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
- ΣAt_(ij) ...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

6.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe opreme preračunanih na merske enote

Na območju občine Lukovica obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica (Ur. Vestnik Občine Lukovica, št. 8/11, 13/11). Iz navedenega dokumenta izhaja, da se del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- C1 – Primarno omrežje – celotna občina,
- V1 – Primarno omrežje,
- KOM – Ravnanje z odpadki,
- JP – Javne površine.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme s preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cp_{ij}) in na mersko enoto neto tlorisnih površin (Ct_{ij}). Pri tem velja opomniti, da so v spodnji preglednici upoštevane vrednosti za obstoječo opremo določene v 7. členu Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica (Ur. Vestnik Občine Lukovica, št. 8/11, 13/11).

Preglednica 12: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpij in Ctij)

| Komunalna oprema | Obračunsko območje | Cena ne enoto površine parcele Cpij [EUR/m ²] | Cena ne enoto neto tlorisne površine objekta Ctij [EUR/m ²] |
|----------------------------|--|---|---|
| Ceste | C1 – Primarno omrežje – celotna občina | 6,21 | 15,04 |
| | C2 – Sekundarno omrežje – nižinski del | 8,46 | 18,21 |
| | C3 – Sekundarno omrežje - hribovje | 5,09 | 11,02 |
| Kanalizacija | K1 – Primarno omrežje | 1,99 | 5,77 |
| | K2 – Sekundarno omrežje | 3,99 | 10,04 |
| Vodovod | V1 – Primarno omrežje | 1,45 | 3,67 |
| | V2 – Sekundarno omrežje | 2,24 | 5,05 |
| Objekti ravnanja z odpadki | KOM – Ravnanje z odpadki | 0,04 | 0,10 |
| Javne površine | JP – Javne površine | 0,03 | 0,07 |

6.2. Preračun obračunskih stroškov predvidene opreme na merske enote

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

Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpij_P)

| Vrsta opreme | Oznaka obračunskega območja | Površina parcel [m ²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m ²] |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | OBO_SPRIDZ_1 | 4.613,00 | 10.735,68 | 2,327 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | OBO_SPIPZ_1 | 4.613,00 | 22.418,00 | 4,860 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C_1 | 4.613,00 | 83.658,98 | 18,135 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V_1 | 4.613,00 | 62.520,00 | 13,553 |
| SKUPAJ | | | 179.332,66 | |

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (NTPO) (Ctij_P).

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

| Vrsta opreme | Oznaka obračunskega območja | Neto tlorisna površina objektov [m ²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m ²] |
|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------|-------------------------------------|
| I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ | OBO_SPRIDZ_1 | 3.368,79 | 10.735,68 | 3,187 |
| II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ | OBO_SPIPZ_1 | 3.368,79 | 22.418,00 | 6,655 |
| III. STROŠKI GRADNJE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C_1 | 3.368,79 | 83.658,98 | 24,834 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V_1 | 3.368,79 | 62.520,00 | 18,559 |
| SKUPAJ | | | 179.332,66 | |

6.3. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom. Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja Dpi : Dti = 0,5 : 0,5. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica.

6.4. Podrobnejša merila za izračuna komunalnega prispevka

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti (K). *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka* opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena*. Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena*. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 15: Faktorji dejavnosti

| Klas. Št. | Klasifikacija | Faktor K |
|-----------|---|----------|
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice | 1,1 |
| 12120 | Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev | 0,9 |
| 1220 | Poslovne in upravne stavbe | 1,0 |
| 126 | Stavbe splošnega družbenega pomena | 1,0 |

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje tabele v katero, se na podlagi uredbe, ki določa klasifikacijo vrst objektov in objektov državnega pomena, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

6.5. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Skupni komunalni prispevek za del območja OPPN Turistične cone Drtiščica predstavlja vsota komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Podrobnejši opis načina izračuna obeh delov skupnega komunalnega prispevka zaradi jasnosti podajamo v nadaljevanju ter ga dopolnjujemo z praktičnim primerom izračuna skupnega komunalnega prispevka.

7.1.1. Odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerna odločba je izvršilni naslov. Zahtevi zavezanca ali obvestilu o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Rok za izdajo odmerne odločbe iz prvega odstavka tega člena je 15 dni od popolne vloge. Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni. Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Izračun komunalnega prispevka se, za posamezno vrsto komunalne opreme na obravnavnem območju izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca (zazidljivo zemljišče) in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

V skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* in *Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka* se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) \cdot Cp(ij) \cdot Dp) + (K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot Ct(ij) \cdot Dt)$$

pri čemer je:

- $KP(ij)$... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- $A(\text{parcela})$... površina parcele
- $Cp(ij)$... obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- Dp ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $K(\text{dejavnosti})$... faktor dejavnosti
- $A(\text{tlorisna})$... neto tlorisna površina objekta
- $Ct(ij)$... obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- Dt ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- i ... posamezna vrsta komunalne opreme
- j ... posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP(i) \cdot i$$

pri čemer je:

- KP_i ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu

Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KP_i , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

7.2. Posebna določila

7.2.1. Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek z odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Odmerna odločba je izvršilni naslov. Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Komunalni prispevek iz prvega odstavka tega člena lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

7.2.2. Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Občina lahko po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, odmeri akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča. Pri odmeri komunalnega prispevka za potrebe gradnje se akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva v delu komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča, ki odpade na gradbeno parcelo.

7.2.3. Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta. Občina pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, kjer investitor in občina za komunalno opremo iz programa opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju in zaradi etapne gradnje stavb vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe v prvi etapi gradnje, investitorju za preplačana sredstva izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, s katerim se mu upošteva pretekla vlaganja pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pri nadaljnji realizaciji gradnje stavb na tem območju. Pretekla vlaganja se investitorju upoštevajo le, če predhodno izpolni vse obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opremljanju. Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

7.2.4. Vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Če investitor plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Če investitor plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja ali če investitor zgradi novo komunalno opremo iz programa opremljanja po pogodbi o opremljanju in se mu to šteje kot plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v naravi, pa mu gradbeno dovoljenje za objekt preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi,

ni upravičen do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V tem primeru se plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču.

7.2.5. Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo. Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov. Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

7.2.6. Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Občina lahko predpiše delno oprostitvev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta. Ob oprostitvi iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

7.2.7. Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, v primeru ko ta še ni zgrajena in predana v upravljanje, ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

7.2.8. Pogodba o opremljanju

Investitor ali investitorica in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. 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.

7.3. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka za del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za gostinski objekt v funkcionalni celoti FCA. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Neto tlorisno površina objekta znaša 1.321,92 m², površine parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 1.330,00 m². Objekt in pripadajoča parcela se nahajata v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme: C1, V1, KOM in JP. Prav tako se objekt in pripadajoča parcela se nahajata v obračunskih območjih predvidene komunalne opreme: OBO_SPRIDZ_1, OBO_SPRIPZ_1, OBO_C_1 in OBO_V_1.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarni vodi):

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|-----------|--------------------|
| - površina parcele (m ²) | 1.330,00 | m ² |
| - neto tlorisna površina objekta (m ²) | 1.321,92 | m ² |
| - faktor dejavnosti | 1,3 | (ostale stavbe) |
| - Dpi | 0,6 | - |
| - Dti | 0,4 | - |
| - Cpij | 7,730 | EUR/m ² |
| - Ctij | 18,880 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek (primarni vodi) | 19.146,62 | EUR brez DDV |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znaša 19.146,62 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|-----------|---------------------------------------|
| - površina parcele (m ²) | 1.330,00 | m ² |
| - neto tlorisna površina objekta (m ²) | 1.321,92 | m ² |
| - faktor dejavnosti | 1,1 | (gostilne, restavracije in točilnice) |
| - Dpi | 0,5 | - |
| - Dti | 0,5 | - |
| - Cpij_P | 38,875 | EUR/m ² |
| - Ctij_P | 53,235 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek (predvidena oprema) | 64.556,70 | EUR brez DDV |

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znaša 64.556,70 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 1.321,92 m² na parceli velikosti 1.330,00 m² znašal 83.703,32 EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.

8. TERMINSKI NAČRT IZVEDBE OPREMLJANJA

Na usklajevalnem sestanku z naročnikom je bil dogovorjeno, da se bo začel izvajati terminski načrt izvedbe skladno z interesom gradnje objektov s strani investitorja.

| Faze | 2018 | 2019 | 2020 | 2021-2025 |
|-------------------------------|------|------|------|-----------|
| Izgradnja cestnega omrežja | | | | |
| Izgradnja vodovodnega omrežja | | | | |

9. OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

Pričujoči program opremljanja je bil pripravljen na podlagi dokumentacije in podatkov, ki smo jih pridobili s strani naročnika (RRD d.o.o.) ter usklajevanja z naročnikom in občinsko upravo Občine Lukovica v mesecu juniju, juliju in avgustu 2018.

Občina Lukovica ima že sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Lukovica, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

Za del območja OPPN Turistične cone Drtijiščica že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v tem programu opremljanja 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 območje Občine Lukovica. Iz navedenega dokumenta izhaja, da se del območja Turistične cone Drtijiščica lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- ceste,
- vodovod,
- 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 se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije) oz. pogojih tržnih mehanizmov (telekomunikacije), zato v tem programu opremljanja niso prikazani saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka.

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja fekalne kanalizacije, vodovodnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

Predmet tega programa opremljanja so le tiste parcele namenjenih gradnji, ki se na novo opremljajo s posamezno vrsto komunalne opreme. Omenjene parcele so prikazane v grafični prilogi B.

Ta program opremljanja se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka na območju s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih za del območja Turistične cone Drtijiščica in za del območja Turistične cone Drtijiščica - B.

10. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZUreP-2).

Investitor ali investitorka (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema iz 3. točke petega odstavka tega člena 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.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- občina ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 217. člena tega zakona;
- občina izjavi, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu in je investicijsko vzdržna;
- občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe.

Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja.

Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje točke in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
6. določitev dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
7. izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v kolikor se nova komunalna oprema iz 3. točke tega odstavka posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
8. način poročanja stroškov investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
9. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
10. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku;

14. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi odločbe o komunalnem prispevku za novo komunalno opremo na podlagi bančne garancije;
15. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 7. točke prejšnjega odstavka. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.