

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŽIRI**

Datum: 26.9.2019

Št. Zadeve: 9000-0005/2020

**ZADEVA: OSNUTEK ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE EUP ZI 38 OB JEZERNICI II prva obravnava**

PРАВNA PODLAGA:

153. in 154. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3., 13., 15., 17. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19 in 30/19 – popr. in 34/19) in 7. člen Statuta občine Žiri (Ur.l.RS, št. 68/17)

NAMEN: Prva obravnava

PRIPRAVIL: RaSIS, razvoj, svetovanje, izobraževanje in storitve za urejanje prostora, mag. Tomaž Černe s.p., Tugomerjeva ulica 41, 1000 Ljubljana

POROČEVALEC: Andrej Poljanšek

PREDLOG SKLEPA:

**OSNUTEK ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE EUP ZI 38 OB JEZERNICI II SE ZA 30 DNI DA V JAVNO OBRAVNAVO.**

I. OBRAZLOŽITEV

A) Razlogi za sprejem

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja 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.

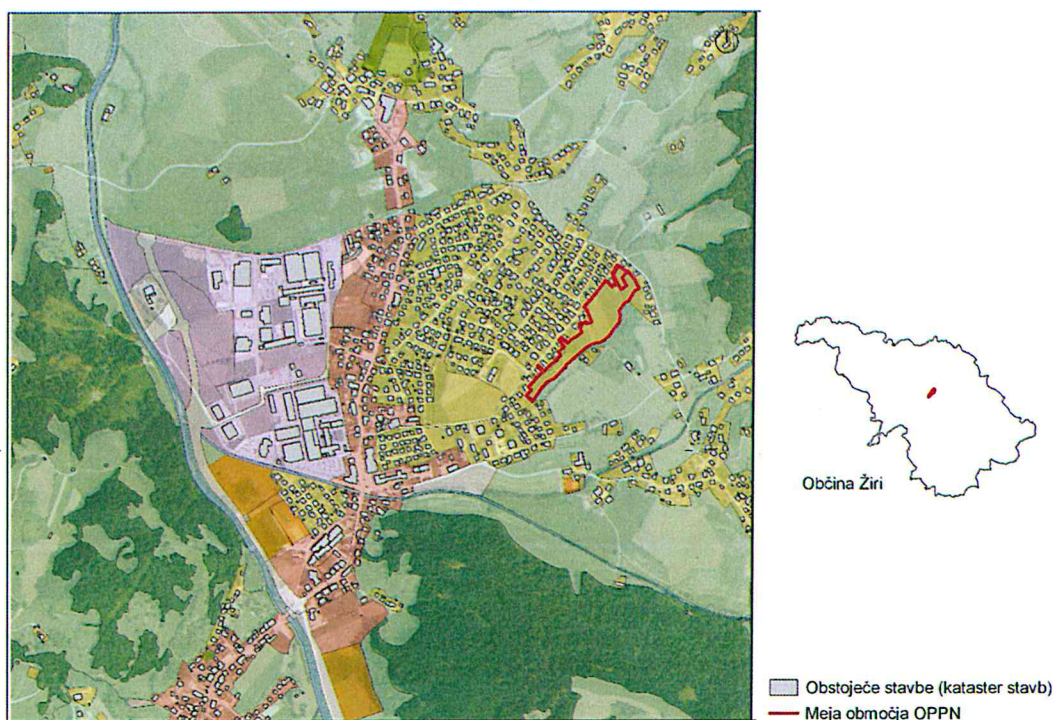
Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Sprejme ga občinski svet z odlokom.

B) Ocena stanja

Območje opremljanja obsega območje OPPN na vzhodnem obrobju osrednjega dela mesta Žiri, ob obstoječi stanovanjski pozidavi, ki je še nepozidano. Območje bo zagotovilo potrebne površine za individualno gradnjo mesta in zaledja. Nekatere zemljiške parcele območja enote

urejanja prostora ZI38 segajo tudi v območje enote ZI39 (SS), za katero ni predvidena izdelava OPPN.

Območje opremljanja je po namenski rabi stavbno s podrobno namensko rabo SS – območje enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Trenutno so zemljišča na območju še v kmetijski rabi in sicer travniki. Ob jugovzhodnem delu območje se ob Jezerski cesti že nahaja stanovanjske hiše, prav tako na severozahodnem delu, ob lokalni cesti oziroma ulici Pod Griči. Osrednji vzhodni del območja omejuje potok. Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa komunalna infrastruktura, na katero bodo delno priključene načrtovane stavbe se nahaja na Jezerski cesti.



Slika 1: Območje OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II.

Na območju OPPN se načrtuje gradnja 35 enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen: stanovanjske stavbe in garažne stavbe ter parkirišča. Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste pomožnih objektov glede na namen: pomožni objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi, urbana oprema, otroška in druga javna igrišča.

C) Cilji in načela

Pri pripravi programa opremljanja se upošteva:

- 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 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE)

- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)

D) Ocena finančnih in drugih posledic

Za investicijo v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega sofinanciranja s strani države ali EU. Za opremljanje obravnavanega območja bo del sredstev zagotovljen iz proračunskih sredstev občine (za sofinanciranje gradnje kanalizacijskega in prometnega omrežja):

- Občina Žiri bo financirala del gradnje fekalne kanalizacije iz naslova namenske porabe sredstev dajatve za obremenjevanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda. Predvideva se dvoletna namenska raba sredstev v skupni višini 60.000 EUR.
- V predlogu OPPN se je prvotno predvidevala izgradnja enosmerne ceste preko parcele 984/1 k.o. Dobračeva. Predvidena cesta bi zadostovala za lokalni promet na območju OPPN Ob Jezernici II, vendar je občina Žiri pogojevala gradnjo dvosmerne ceste s pločnikom, ki bi v prihodnje povezala Jezersko ulico in Partizansko ulico. Ker je dvosmerna cesta projektirana tudi za potrebe bodoče povezave se del investicije, ki ni nujno potrebna za funkcioniranje soseske Ob Jezernici II financira iz proračuna Občine Žiri in se ne vključi v obračun komunalnega prispevka.

Sklop	Vrednost [EUR]
STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	38.730
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Prometno omrežje na CE_1	25.296
Prometno omrežje na CE_2 (+ stroški pridobivanja zemljišč)	289.804
Vodovodno omrežje	160.046
Kanalizacijsko omrežje	77.329
Objekti ravnanja z odpadki (+ stroški pridobivanja zemljišč)	5.350
SKUPAJ (brez DDV)	596.555

E) Postopek sprejema: Predlaga se redni dvostopenjski postopek sprejemanja.

II. BESEDILO: Osnutek odloka je priložen.

Pripravil:
Andrej Poljanšek



Župan:
Mag. Janez Žakelj

Priloge:

- Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje EUP ZI 38 ob Jezernici II
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje EUP ZI 38 ob Jezernici II
- Informativni izračun komunalnega prispevka za teoretične primere po parcelah



Na podlagi 153. in 154. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3., 13., 15., 17. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19 in 30/19 – popr. in 34/19) in ____ člena Statuta občine Žiri je Občinski svet Občine Žiri na seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje EUP ZI 38 – Ob Jezernici II

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za območje EUP ZI 38 – Ob Jezernici II (v nadaljevanju: program opremljanja).

(2) Ta odlok določa:

- območje opremljanja,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja in
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(3) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka, določene s tem odlokom so:

- obračunskā območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merilo za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

2. člen (sestavni deli programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka in vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Grafični del program opremljanja vsebuje naslednje grafične prikaze:

1. območje opremljanja,
2. prikaz nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
3. prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč,
4. obračunska območja prometnega omrežja
5. obračunska območja vodovodnega omrežja, objektov ravnanja z odpadki, ostalih stroškov
6. obračunsko območje kanalizacijskega omrežja

(3) Grafični del programa opremljanja je objavljen na spletni strani občine Žiri.

(4) Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za območje EUP ZI 38 – Ob Jezernici II sprejme občinski svet z odlokom.

3. člen

(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, o programu opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

4. člen
(območje opremljanja)

(1) Območje opremljanja obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ZI 38 – Ob Jezernici II oziroma enoto urejanja prostora ZI 38.

(2) Območje opremljanja je prikazano na grafičnem prikazu 1.

III. NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFARSRUKTURA

5. člen
(nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura)

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo novo komunalno opremo na območju opremljanja:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in prometno signalizacijo in opremo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- ostale stroške (stroške dokumentacije).

(2) Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovana gradnja naslednje druge gospodarske javne infrastrukture, ki ni obravnavana v programu opremljanja:

- elektroenergetska omrežja in
- elektronsko komunikacijska omrežja.

(3) Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na grafičnem prikazu 2. Zemljišča, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč so prikazana na grafičnem prikazu 3.

IV. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

6. člen
(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je načrtovano v eni etapi.

(2) V skladu z OPPN lahko gradnjo objektov investitorji izvajajo v različnih časovnih fazah:

- prva etapa: izgradnja cestne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z OPPN,
- druga etapa: izgradnja stanovanjskih stavb.

Etapi se lahko izvajata vzporedno. Ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti ureditvenega območja je treba izvesti pred oziroma najkasneje hkrati s prvo etapo izvedbe prostorske ureditve.

(3) Rok začetka gradnje nove komunalne opreme je najkasneje september 2022. Rok za predajo komunalne opreme v upravljanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo je najkasneje september 2023.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

7. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

Občina ima del sredstev za izvedbo nove komunalne opreme predviden v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za leto 2020.

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

8. člen

(obračunska območja nove komunalne opreme)

(1) Obračunska območja posamezne vrste nove komunalne opreme so:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in prometno signalizacijo in opremo	ZI38_CE_1 ZI38_CE_2
Vodovodno omrežje	ZI38_VO
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	ZI38_KA
Objekti za ravnanje z odpadki	ZI38_OD
Ostali stroški	ZI38_OST

(2) Obračunska območja iz prejšnjega odstavka so prikazana na grafičnih prikazih 4, 5 in 6.

9. člen

(skupni stroški nove komunalne opreme)

(1) Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški nove komunalne opreme (EUR)
Prometno omrežje	ZI38_CE_1	25.296
Prometno omrežje	ZI38_CE_2	331.261
Vodovodno omrežje	ZI38_VO	160.046
Kanalizacijsko omrežje	ZI38_KA	137.329
Objekti ravnanja z odpadki	ZI38_OD	5.350
Ostali stroški	ZI38_OST	47.730

(2) Zgoraj navedene vrednosti ne vključujejo DDV.

10. člen

(obračunski stroški nove komunalne opreme)

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR)
Prometno omrežje	ZI38_CE_1	25.296
Prometno omrežje	ZI38_CE_2	289.804
Vodovodno omrežje	ZI38_VO	160.046
Kanalizacijsko omrežje	ZI38_KA	77.329
Objekti ravnanja z odpadki	ZI38_OD	5.350
Ostali stroški	ZI38_OST	47.730

(2) Zgoraj navedene vrednosti ne vključujejo DDV.

11. člen

(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih, preračunani na enoto mere, znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	C _{pN} (EUR/m ²)	C _{tN} (EUR/m ²)
Prometno omrežje	ZI38_CE_1	17,77	23,42
Prometno omrežje	ZI38_CE_2	19,71	37,97
Vodovodno omrežje	ZI38_VO	7,88	14,67
Kanalizacijsko omrežje	ZI38_KA	5,10	8,95
Objekti ravnanja z odpadki	ZI38_OD	0,26	0,49
Ostali stroški	ZI38_OST	2,35	4,38

(2) Zgoraj navedene vrednosti ne vključujejo DDV.

12. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}))

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, je 0,7 : 0,3.

VII. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(formula za izračun)

Formulo za izračun višine komunalnega prispevka in postopek odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo določa Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

14. člen

(sredstva komunalnega prispevka)

Sredstva zbrana po tem odloku so sredstva proračuna Občine Žiri. Občina lahko sredstva zbrana po tem odloku uporablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

15. člen

(pogodba o opremljanju)

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s

pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili veljavne področne zakonodaje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Žiri za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen
(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja vključno z grafičnimi prilogami je na vpogled na sedežu občine Žiri in na spletni strani občine Žiri.

17. člen
(dokončanje postopkov)

Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu s predpisi, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

18. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati _____ dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.



Informativni izračun komunalnega prispevka za teoretične primere parcel in stavb (GP: 500 m², BTP: 324 m²)

5 RAZLIČNIH LOKACIJ TEORETIČNO ENAKIH OBJEKTOV Z RAZLIKAMI GLEDE NA LEGO V OPPN



- STAVBA POVRŠINE 324 m² bruto tlorisne površine (259,2 neto m²)
- GRADBENA PARCELA POVRŠINE 500 m²
- PARCELE 1,2,3,4 in 5 SE MED SEBOJ RAZLIKUJEJO PO TEM, DA SE STAVBE NA NJIH RAZLIČNO PRIKLJUČUJEJO NA NOVO KOMUNALNO OPREMO
- V PRIMERU, DA SE OBJEKT NE PRIKLJUČUJE NA NOVO KOMUNALNO OPREMO, SE MU OBRAČUNA SAMO KP ZA OBSTOJEČO, KI JE NIŽJI

TEORETIČNI PRIMER RAZLIKE V VIŠINI KP (parcela 500 m², BTP 324 m²) GLEDE NA TO ALI SE PRIKLJUČUJE NA OBSTOJEČO ALI NOVO KOMUNALNO OPREMO

Obračunska območja obstoječe komunalne opreme: CE_PR, VO_PR, KA_PR, JR_PR, OD_PR

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m ²]	500
Neto tlorisna površina [m ²]	259,2
Faktor dejavnosti	0,85 (enostanovanjske stavbe)
Dp	0,3
Dt	0,7
Cpi [EUR/m ²]	6,87 EUR/ m ²
Cti [EUR/m ²]	23,67 EUR/ m ²
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo [EUR]	4.680,98 EUR (brez DDV)

Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_KA, ZI38_CE_2

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m ²]	500
Bruto tlorisna površina [m ²]	324
DpN	0,7
DtN	0,3
CpN [EUR/m ²]	34,86
CtN [EUR/m ²]	65,64
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo [EUR]	18.580,71 EUR (brez DDV)

KP za novo kom. opremo ↑

PRIMERI GLEDE NA LEGO V OBRAČUNSKIH OBMOČJIH

ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST



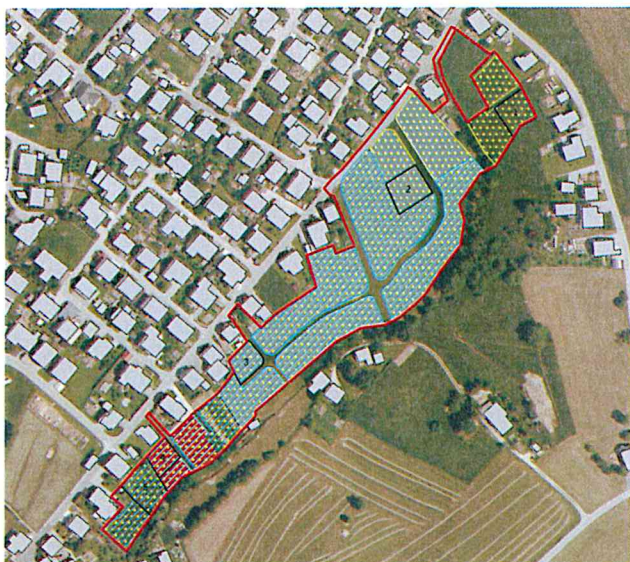
ZI38_KA



ZI38_CE_1, ZI38_CE_2



INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA TEH 5 PRIMEROV



1. **1. PRIMER:** Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme: KA_PR, CE_PR
2. **2. PRIMER:** Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_CE_2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme: KA_PR.
3. **3. PRIMER:** Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_KA, ZI38_CE_2.
4. **4. PRIMER:** Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_KA, ZI38_CE_1.
5. **5. PRIMER:** Obračunska območja nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_KA. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme: CE_PR

INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA TEH 5 PRIMEROV



1. **1. PRIMER:** GP = 500 m², BTP = 324 m²
• **KP: 9.027,41 EUR (brez DDV).**
2. **2. PRIMER:** GP = 500 m², BTP = 324 m²
• **KP: 16.486,19 EUR (brez DDV).**
3. **3. PRIMER:** GP = 500 m², BTP = 324 m²
• **KP: 18.584,67 EUR (brez DDV).**
4. **4. PRIMER:** GP = 500 m², BTP = 324 m²
• **KP: 16.489,60 EUR (brez DDV).**
5. **5. PRIMER:** GP = 500 m², BTP = 324 m²
• **KP: 11.125,89 EUR (brez DDV).**

Izračun KP v primeru, da se bodo realizirale parcele in stavbe tako kot je predvideno v OPPN

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA 5 PRIMEROV IZ OPPN



1. PRIMER: GP = 539,8 m², BTP = 324 m²
• **KP: 9.367,25 EUR (brez DDV).**
2. PRIMER: GP = 706,35 m², BTP = 324 m²
• **KP: 20.838,06 EUR (brez DDV).**
3. PRIMER: GP = 476,75 m², BTP = 324 m²
• **KP: 18.020,16 EUR (brez DDV).**
4. PRIMER: GP = 389,35 m², BTP = 252 m²
• **KP: 12.835,81 EUR (brez DDV).**
5. PRIMER: GP = 762,55 m², BTP = 324 m²
• **KP: 14.254,39 EUR (brez DDV).**

**ELBORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA
OPPN ZA OBMOČJE EUP ZI38 – OB JEZERNICI II**

Ljubljana, julij 2020

Vrsta gradiva: Elaborat programa opremljanja

Naročnik: Občina Žiri
Loška cesta 1
4226 Žiri



Predstavnik naročnika: Andrej Poljanšek

Izdelovalec: RaSIS, Razvoj, svetovanje, izobraževanje in storitve za urejanja
prostora, Tomaž Černe s.p.
Tugomerjeva ulica 41
1000 Ljubljana

Predstavnik izdelovalca: mag. Tomaž Černe

Datum: Julij 2020

KAZALO VSEBINE

1	POVZETEK	Napaka! Zaznamek ni definiran.
2	UVOD	6
2.1	Namen izdelave programa opremljanja	6
2.2	Zakonske podlage za pripravo programa opremljanja	6
3	OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITVAH...	7
4	SEZNAM UPOŠTEVANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV, STROKOVNIH PODLAG IN DRUGE DOKUMENTACIJE	9
5	PODATKI O POVRŠINAH GRADBENIH PARCEL IN STAVB	10
6	OBSTOJEČA IN NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
6.1	Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	11
6.1.1	Prometno omrežje	11
6.1.2	Vodovodno omrežje	11
6.1.3	Kanalizacijsko omrežje	11
6.1.4	Objekti ravnanja z odpadki	11
6.2	Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	12
6.2.1	Prometno omrežje	12
6.2.2	Vodovodno omrežje	13
6.2.3	Kanalizacijsko omrežje	13
6.2.4	Objekti ravnanja z odpadki	14
7	ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA	15
8	FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	16
8.1	Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	16
8.2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	17
8.3	Stroški gradnje nove komunalne opreme	17
9	PODLAGE ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	19
9.1	Obračunska območja	19
9.2	Skupni in obračunski stroški	19
9.3	Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere	20
9.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	22
10	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23

10.1	Komunalni prispevek za novo komunalno opremo.....	23
10.2	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme	25
10.3	Informativni izračun komunalnega prispevka	26
10.4	Posebna določila	27
10.4.1	Odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve.....	27
10.4.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti	27
10.4.3	Pogodba o priključitvi.....	27
10.4.4	Vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo	27
10.4.5	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo	28
10.4.6	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka	28
10.4.7	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo	28
11	POGODBA O OPREMLJANJU.....	29
12	GRAFIČNI DEL	31

KAZALO SLIK

Slika 1: Območje OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II.....	7
Slika 2: Ureditvena situacija.	8
Slika 3: Sika gradbenih parcel na območju opremljanja (vir: OPPN).....	10
Slika 4: Prikaz predvidenega prometnega omrežja na območju OPPN.....	12
Slika 5: Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja na območju OPPN (vir: Elaborat ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, december 2019).....	13
Slika 6: Prikaz predvidenega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN (vir: Elaborat ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, december 2019).....	14

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih stavb in skupne bruto tlorisne površine.	10
Preglednica 2: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo.	16
Preglednica 3: Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje.	17
Preglednica 4: Stroški gradnje nove komunalne opreme.	17
Preglednica 5: Skupni stroški opremljanja.	19
Preglednica 6: Obračunski stroški opremljanja.....	20
Preglednica 7: Preračun obračunskih stroškov na m ² gradbene parcele stavbe (CpN).	21
Preglednica 8: Preračun obračunskih stroškov na m ² bruto tlorisne površine objekta (CtN).	21
Preglednica 9: Informativni izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	26
Preglednica 10: Informativni izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	26

1 UVOD

1.1 Namen izdelave programa opremljanja

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja 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. Sprejme ga občinski svet z odlokom.

1.2 Zakonske podlage za pripravo programa opremljanja

Pri pripravi programa opremljanja se upošteva:

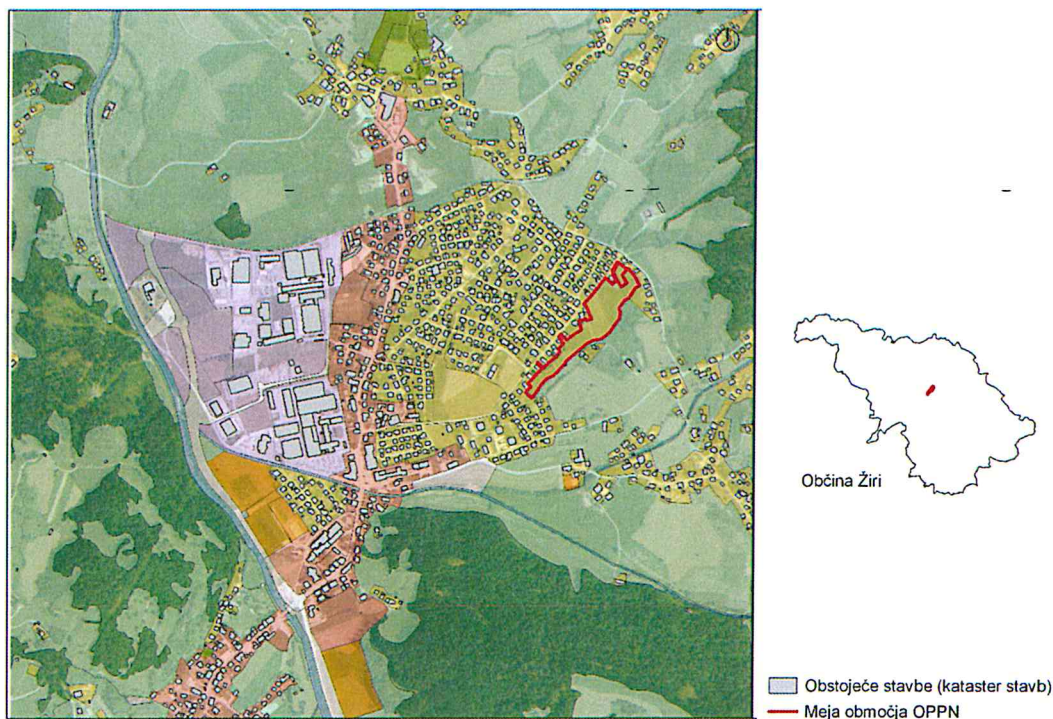
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)
- Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE)
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo – ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)

2 OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITVAH

Osnovni podatki o območju opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditvah so povzeti po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP Z138 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019) in Elaboratu ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP Z138 – Ob Jezernici II.

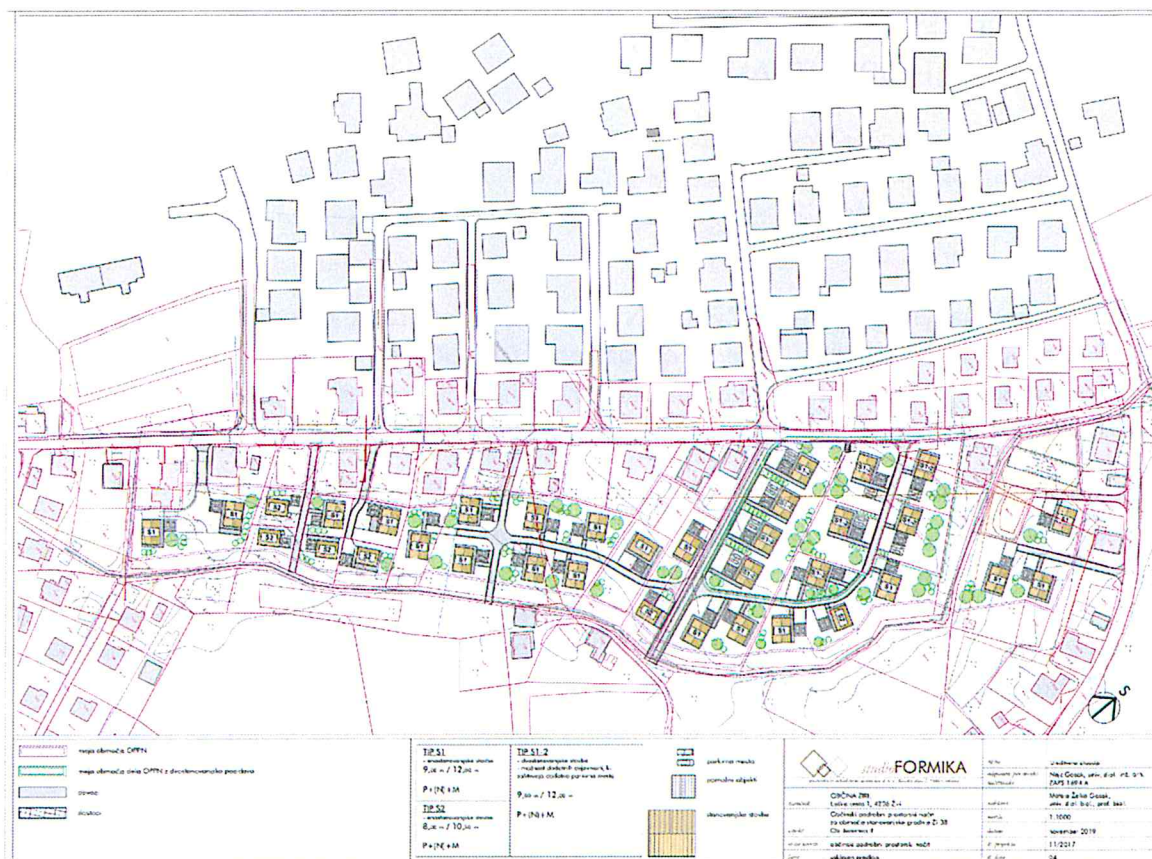
Območje opremljanja obsega območje OPPN na vzhodnem obrobju osrednjega dela mesta Žiri, ob obstoječi stanovanjski pozidavi, ki je še nepozidano. Območje bo zagotovilo potrebne površine za individualno gradnjo mesta in zaledja. Nekatere zemljiške parcele območja enote urejanja prostora Z138 segajo tudi v območje enote Z139 (SS), za katero ni predvidena izdelava OPPN.

Območje opremljanja je po namenski rabi stavbno s podrobno namensko rabo SS – območje enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Trenutno so zemljišča na območju še v kmetijski rabi in sicer travniki. Ob jugovzhodnem delu območje se ob Jezerski cesti že nahaja stanovanjske hiše, prav tako na severozahodnem delu, ob lokalni cesti oziroma ulici Pod Griži. Osrednji vzhodni del območja omejuje potok. Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa komunalna infrastruktura, na katero bodo delno priključene načrtovane stavbe se nahaja na Jezerski cesti.



Slika 1: Območje OPPN za območje EUP Z138 – Ob Jezernici II.

Na območju OPPN se načrtuje gradnja 35 enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen: stanovanjske stavbe in garažne stavbe ter parkirišča. Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste pomožnih objektov glede na namen: pomožni objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi, urbana oprema, otroška in druga javna igrišča.



Slika 2: Ureditvena situacija.

Med stavbami poteka dostopna cesta, ki z obstoječo cesto predstavlja krožno povezavo, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno. V primeru ločenih ureditev, ki predstavljajo zemljiško zaključene celote, je cesta predvidena kot javna pot, ki se navezuje na obstoječe prometno omrežje. Zunanje površine okoli stavbe predstavlja uvoz, urejeno parkirišče, tlakovane in zelene površine z možnostjo izgradnje pomožnih objektov.

Osnovne tlorisne dimenzije posamezne stavbe so:

- TIP S1 in S1-2: 9,00 m x 12,00 m.
- TIP S2: 8,00 m x 10,50 m.

Stavbe lahko obsegajo: a) pritličje, nadstropje in mansardo ali b) pritličje in mansardo. Kletna etaža ni dovoljena.

Gradnjo objektov lahko investitorji izvajajo v različnih časovnih fazah:

- prva etapa: izgradnja cestne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z OPPN;
- druga etapa: izgradnja stanovanjskih stavb.

Fazi se lahko izvajata vzporedno.

Ureditveno območje se nahaja ob vodotoku Jezernica (vodotok 2. reda) ter je poplavno in erozijsko ogroženo. Za zagotavljanje poplavne varnosti ureditvenega območja je treba omilitvene ukrepe izvesti pred oziroma najkasneje hkrati s prvo etapo izvedbe prostorske ureditve.

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

VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11).
- Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žiri – sprememba št. 1 (Uradni list RS, št. 40/13).
- Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žiri – sprememba št. 2 (Uradni list RS, št. 11/16).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019).

STROKOVNE PODLAGE

- Elaborat ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, december 2019.

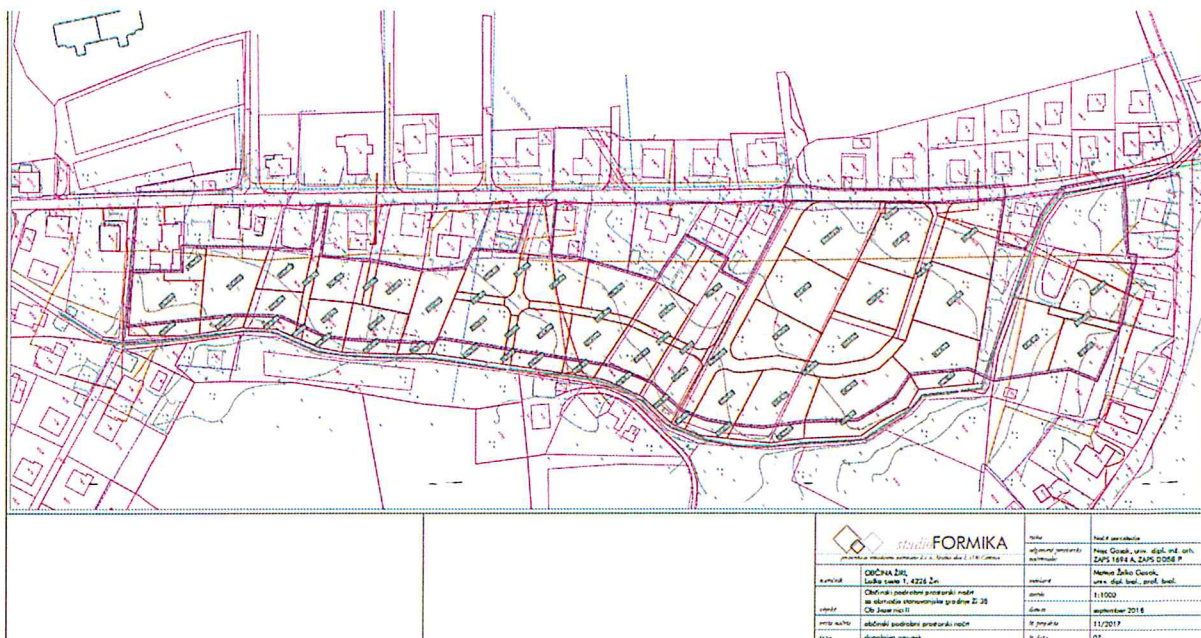
DRUGA DOKUMENTACIJA

- Okvirna ocena stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture (HIS d.o.o., Vodovodna cesta 97, 1000 Ljubljana)
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Občini Žiri (Uradni list RS, št. 40/13).
- Podatki geodetske uprave RS: zbirni kataster GJI, zemljiški kataster, kataster stavb.
- Podatki posredovani s strani naročnika tekom izdelave programa opremljanja.

4 PODATKI O POVRŠINAH GRADBENIH PARCEL IN STAVB

Podatki o površinah gradbenih parcel in dopustnih tlorisnih ter višinskih gabaritih stavb so povzeti po Odluku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019).

Na območju opremljanja je predvidenih 35 gradbenih parcel stavb različnih velikosti (od 274 do 1.019 m²). Skupna površina gradbenih parcel stavb na območju opremljanja ima površino **20.317 m²**. Ta skupna površina gradbenih parcel je upoštevana pri izračunu obračunskih stroškov na enoto mere in višine prispevka za enoto mere za m² gradbene parcele stavbe za tista obračunska območja, ki so sestavljena iz vseh gradbenih parcel na območju opremljanja.



Slika 3: Sika gradbenih parcel na območju opremljanja (vir: OPPN).

Preglednica 1: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih stavb in skupne bruto tlorisne površine.

Tip stavbe	Tlorisne dimenzije	Etažnost	Število etaž	Število stavb	Bruto tlorisna površina 1 stavbe [m ²]	Bruto tlorisna površina vseh stavb istega tipa [m ²]
S1	9,00 m x 12,00 m	P+(N)+M	3	20	324	6.480
S1-2	9,00 m x 12,00 m	P+(N)+M	3	9	324	2.916
S2	8,00 m x 10,50 m	P+(N)+M	3	6	252	1.512
Σ_{OBJEKT}: vsota bruto tlorisnih površin objektov						10.908

Ob upoštevanju maksimalnih dopustnih tlorisnih in višinskih gabaritov objektov na območju opremljanja je skupna površina bruto tlorisne površine objektov **10.908 m²**. Ta skupna bruto tlorisna površina objektov je upoštevana pri izračunu obračunskih stroškov na enoto mere in višine prispevka na enoto mere za m² BTP za tista obračunska območja, ki so sestavljena iz vseh gradbenih parcel na območju opremljanja.

5 OBSTOJEČA IN NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Osnovni podatki o območju opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditvah so povzeti po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019) in Elaboratu ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II.

5.1 Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Občina Žiri ima sprejet Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Občini Žiri (Uradni list RS, št. 40/13), ki določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini (ceste, vodovod, kanalizacijo, javno razsvetljavo in ravnanje z odpadki).

Območje opremljanja EUP ZI38 – Ob Jezernici II se bo priključevalo na obstoječo komunalno opremo.

5.1.1 Prometno omrežje

Severno od območja opremljanja EUP ZI38 – Ob Jezernici II poteka zbirna krajevna cesta – Jezerska cesta. Vzhodno od območja opremljanja poteka zbirna krajevna cesta - Pod griči. Območje opremljanja se prometno navezuje na omenjene zbirne krajevne ceste.

5.1.2 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje na katerega bodo priključeni objekti na območju opremljanja poteka pod obstoječo cesto severno od območja - Jezerska cesta. Predvideno vodovodno omrežje bo zaradi vzpostavitve krožne povezave na dveh mestih priključeno na obstoječe vodovodno omrežje. Mesti priključitve bosta na jugozahodni in severovzhodni strani območja.

5.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Preko območja opremljanja poteka kanalizacijska cev PVC 200 mm oz. PVC 250 mm, ki omogoča priključitev dodatnih stanovanjskih objektov na javno kanalizacijo. Določeni stanovanjski objekti se na javno kanalizacijo priključujejo direktno, v osrednjem delu pa je potrebna gradnja dodatnega javnega kanalizacijskega omrežja. Predvideno dodatno kanalizacijsko omrežje se bo na jugozahodnem delu območja OPPN priključevalo na obstoječo kanalizacijo.

5.1.4 Objekti ravnanja z odpadki

V občini Žiri je urejeno ločeno zbiranje komunalnih in drugih odpadkov. Zbiranje odpadkov poteka od vrat do vrat, odpadki se zbirajo tudi v okviru ekoloških otokov ter v zbirnem centru odpadkov v Osojnici. Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov in embalaže poteka v okviru dveh enot. V vsaki enoti se izvaja na 4 tedne ob ponedeljkih, območje OPPN se nahaja v prvi enoti, ki obsega južni del občine Žiri.

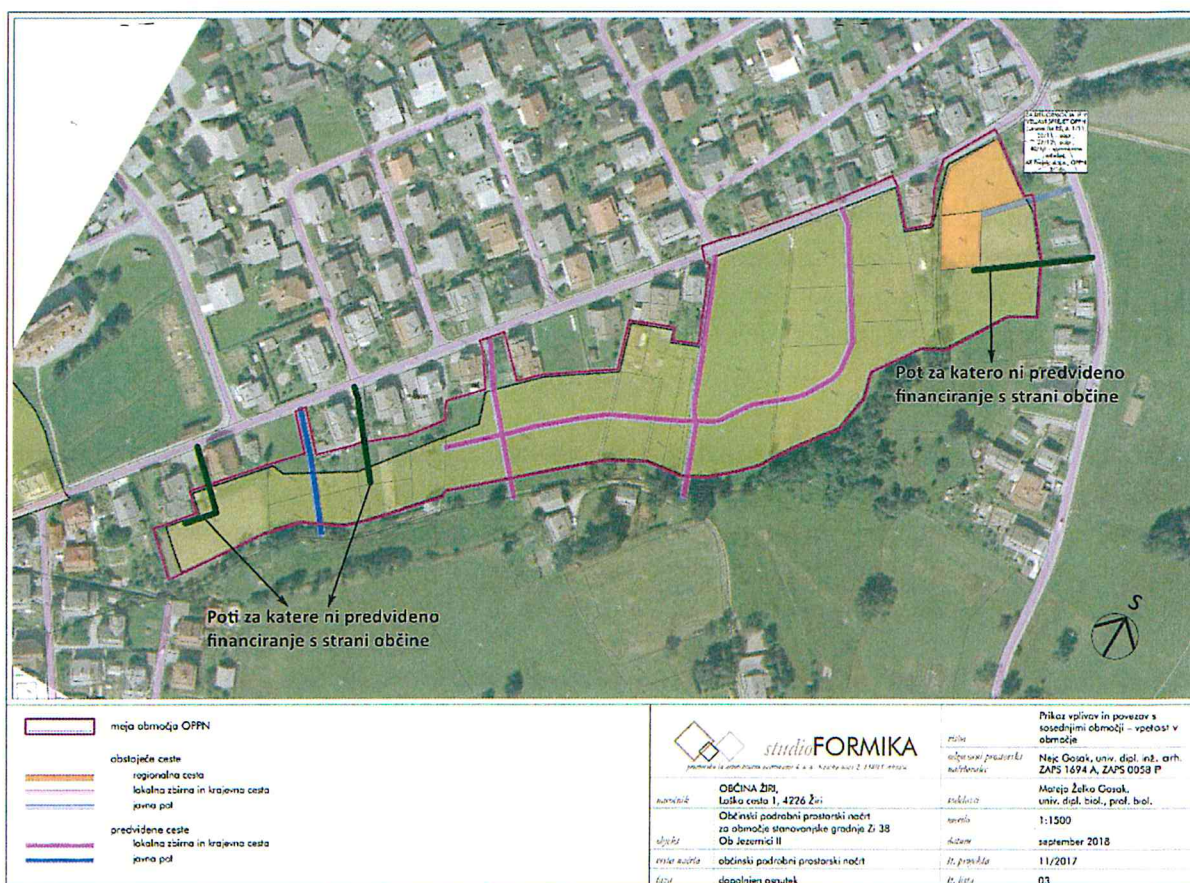
5.2 Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Za novo komunalno opremo se skladno z 2. členom Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) šteje komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

5.2.1 Prometno omrežje

Območje opremljanja se prometno navezuje na lokalno zbirno cesto, ki poteka na severu območja. Predvideni stanovanjski objekti se prometno priključujejo na predvidene nove dostopne ceste, ki potekajo v območju OPPN med posameznimi objekti. Kolesarski in peš promet se lahko odvija po površinah za motorni promet ali po pločniku, ki je predviden ob glavni dostopni cesti z dvosmernim prometom.

Na jugozahodu območja OPPN so predvidene tri poti, ki bodo služile dostopu do predvidenih stanovanjskih objektov. Financiranje s strani občine je predvideno le za osrednjo izmed teh treh poti, preostali dve (južna in severna) ne bosta javni in nista vključeni v program opremljanja. V osrednjem delu OPPN je predvidena dvosmerna lokalna zbirna in krajevna cesta med posameznimi objekti, ki predstavlja krožno povezavo na obstoječe cestno omrežje. Na severovzhodnem delu območja OPPN je predvidena pot, ki bo služila dostopu do predvidenih stanovanjskih objektov in zanjo ni predvideno financiranje s strani občine, saj ne bo javna. Širina glavne dostopne ceste je minimalno 2 x 2,50 m, s pločnikom 1,20 m. Cesta je zaključena z obojestranskimi robniki. Širina ostalih dostopnih cest je minimalno 1 x 3,50 m. Cesta je zaključena z obojestranskimi robniki.

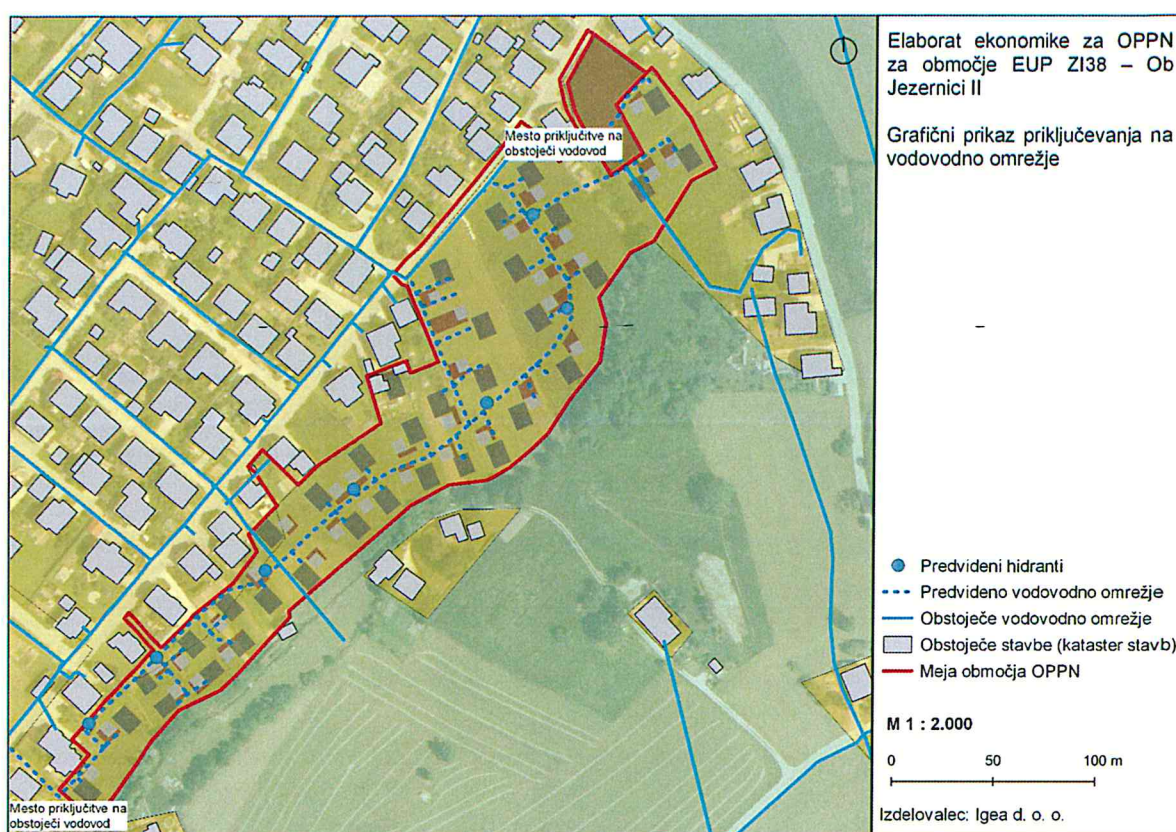


Slika 4: Prikaz predvidenega prometnega omrežja na območju OPPN.

5.2.2 Vodovodno omrežje

Območje opremljanja EUP ZI38 – Ob Jezernici II ni opremljeno z vodovodnim omrežjem. Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo 35 stanovanjskih stavb vključuje:

- Predvideno vodovodno omrežje bo zaradi vzpostavitve krožne povezave na dveh mestih priključeno na obstoječe vodovodno omrežje. Mesti priključitve bosta na jugozahodni in severovzhodni strani območja OPPN. Po informacijah občine Železniki ima omrežje zadostno kapaciteto (tlak) da je možna priključitev sekundarnega omrežja za oskrbo 35 novih stanovanjskih stavb.
- Predvideno vodovodno omrežje bo potekalo večinoma po javnih cestah, deloma pa preko zemljišč za gradnjo posameznih stavb.
- Na območju OPPN je predvidenih 7 hidrantov.
- Na območju OPPN je predvidenih 35 priključkov na vodovod.
- Do vodomernega jaška na posamezni stavbni parceli bo potekala vodovodna cev PE-HD DN 32 v zaščitni cevi.



Slika 5: Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja na območju OPPN (vir: Elaborat ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, december 2019).

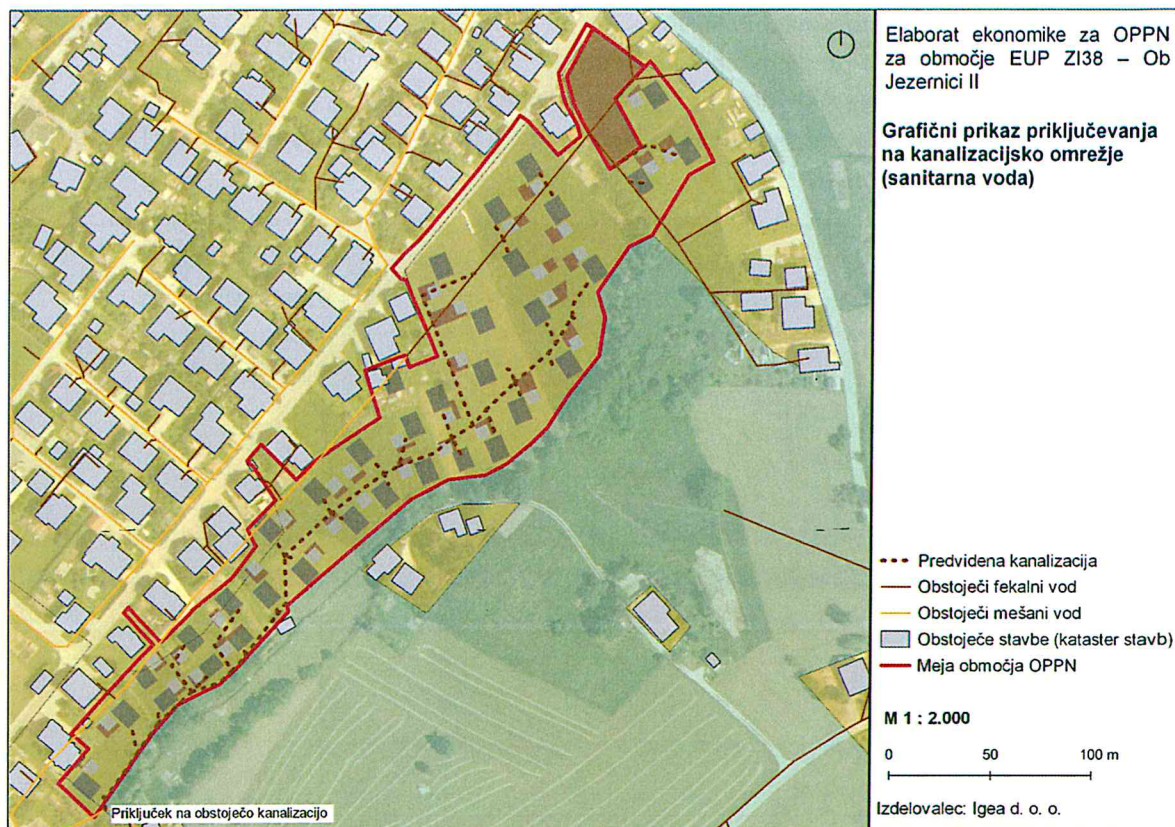
5.2.3 Kanalizacijsko omrežje

Na območju opremljanja EUP ZI38 – Ob Jezernici II se bo zagotavljalo odvajanje in čiščenje odpadne vode. Določeni stanovanjski objekti se na javno kanalizacijo priključujejo direktno, v osrednjem delu pa je potrebna gradnja dodatnega javnega kanalizacijskega omrežja:

- Predvideno dodatno kanalizacijsko omrežje se bo na jugozahodnem delu območja OPPN priključevalo na obstoječo kanalizacijo.

- Kanalizacijsko omrežje bo potekalo na jugozahodnem delu OPPN ločeno od vodovodnega omrežja.
- V osrednjem delu OPPN bo potekalo kanalizacijsko omrežje združeno z vodovodnim omrežjem pod predvideno dvosmerno lokalno zbirno in krajevno cesto.
- Na severovzhodnem delu OPPN se bodo stanovanjski objekti priključevali na obstoječo javno kanalizacijo.

Padavinske vode s streh bodo ponikale preko peskolovov, z utrjenih površin pa preko lovilcev olj. Padavinske vode iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin bodo imele urejen odtok padavinske vode brez posledic na sosednja zemljišča.



Slika 6: Prikaz predvidenega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN (vir: Elaborat ekonomike v fazi usklajenega predloga OPPN za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II, december 2019).

5.2.4 Objekti ravnanja z odpadki

Na območju OPPN je predviden ekološki otok za ločeno zbiranje stekla in papirja. Zbiranje mešanih komunalnih odpadkov, embalaže in bioloških odpadkov bo v lastnih zabojnikih, ki jih bodo imeli vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN. Investitor je dolžan takoj, ko začne koristiti objekt od občine Žiri pridobiti pri izvajalcu gospodarske javne službe tipiziran zabojnik (posodo) za zbiranje in odvoz odpadkov.

6 ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

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

Rok začetka izvedbe opremljanja v tem trenutku še ni znan.

V skladu z OPPN lahko gradnjo objektov investitorji izvajajo v različnih časovnih fazah:

- prva etapa: izgradnja cestne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z OPPN,
- druga etapa: izgradnja stanovanjskih stavb.

Etapi se lahko izvajata vzporedno. Ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti ureditvenega območja je treba izvesti pred oziroma najkasneje hkrati s prvo etapo izvedbe prostorske ureditve.

7 FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

Finančna sredstva za izvedbo opremljanja so povzeta po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019) in oceni stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture.

7.1 Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo

Stroške dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo stroški izdelave Elaborata ekonomike, stroški izdelave Elaborata programa opremljanja in odloka o programu opremljanja, stroški projektantske ocene stroškov, ki so del OPPN.

Preglednica 2: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo.

STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	
Dokumentacija	Vrednost [EUR]
Elaborat programa opremljanja in odlok o programu opremljanja ter Elaborat ekonomike	3.900
Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)	28.830
Projektna dokumentacija	6.000
SKUPAJ (brez DDV)	38.730

7.2 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

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

Za potrebe opremljanja je potrebno od zasebnih lastnikov pridobiti 2.331 m² zemljišč, ki so namenjena gradnji javnih cest.

Stroškov služnosti za potrebe gradnje in vzdrževanja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ne upoštevamo.

Za potrebe gradnje ekološkega otoka je potrebno od zasebnih lastnikov pridobiti 14 m² zemljišč.

Cena m² zemljišča za odkup znaša 25 EUR/m².

Preglednica 3: Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje.

STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE			
	Površina [m ²]	Cena za odkup [EUR/m ²]	Vrednost [EUR]
Strošek odkupa nepozidanega zemljišča za ceste	2.331	25	58.275
Strošek odkupa nepozidanega zemljišča za ekološki otok	14	25	350
SKUPAJ			58.625

7.3 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Za namen financiranja izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo bo občina zagotovila namenska sredstva v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Občina je investitor izgradnje načrtovanega prometnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, vodovodnega omrežja ter objektov ravnanja z odpadki. Po začrtanem planu izvedbe bodo investitorji izgradnje električnega omrežja in telekomunikacijskega omrežja upravljavci omrežij na območju občine.

Za investicijo v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega sofinanciranja s strani države ali EU.

Stroški gradnje nove komunalne opreme so ocenjeni na podlagi ocene stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture, ki je bila ocenjena na podlagi dokumentacije za gradbeno dovoljenje komunalne infrastrukture in cest (HIS d.o.o., Vodovodna cesta 97, 1000 Ljubljana).

Preglednica 4: Stroški gradnje nove komunalne opreme.

STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
	Vrednost [EUR brez DDV]
PROMETNO OMREŽJE	
Cestno omrežje na CE_1	25.296,00
Svetilke	/
Cestno omrežje na CE_2	272.985,95
SKUPAJ PROMETNO OMREŽJE (brez DDV)	298.281,95
VODOVODNO OMREŽJE	
Vodovodna cev	160.045,70
Hidrant	/

SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE (brez DDV)	160.045,70
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	
Kanalizacijska cev	137.329,19
SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE (brez DDV)	137.329,19
OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI	
Ekološki otok	5.000,00
SKUPAJ OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI (brez DDV)	5.000,00
SKUPAJ (brez DDV)	600.656,84

Občina ima del sredstev za izvedbo nove komunalne opreme predviden v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za leto 2020.

8 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

8.1 Obračunska območja

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Obračunska območja so določena na podlagi podatkov iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZI38 – Ob Jezernici II (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019). Določena so naslednja obračunska območja:

- Obračunska območja stroškov gradnje nove komunalne opreme:
 - Obračunski območji cest: **ZI38_CE_1** in **ZI38_CE_2**
 - Obračunsko območje vodovodnega omrežja: **ZI38_VO**
 - Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja: **ZI38_KA**
 - Obračunsko območje objektov za ravnanje z odpadki: **ZI38_OD**
- Obračunsko območje ostalih stroškov (strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo): **ZI38_OST**

Obračunska območja predstavljajo gradbene parcele znotraj območja opremljanja. Površina zemljišč, ki predstavljajo grajeno javno dobro (površine namenjene cestam), ni vključena v površino obračunskega območja.

8.2 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Preglednica 5: Skupni stroški opremljanja.

Sklop	Vrednost [EUR]
STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	38.730
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Prometno omrežje na CE_1	25.296
Prometno omrežje na CE_2 (+ stroški pridobivanja zemljišč)	331.261
Vodovodno omrežje	160.046
Kanalizacijsko omrežje	137.329
Objekti ravnanja z odpadki (+ stroški pridobivanja zemljišč)	5.350
SKUPAJ	698.012

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezanca za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Za investicijo v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega sofinanciranja s strani države ali EU. Za opremljanje obravnavanega območja bo del sredstev

zagotovljen iz proračunskih sredstev občine (za sofinanciranje gradnje kanalizacijskega in prometnega omrežja):

- Občina Žiri bo financirala del gradnje fekalne kanalizacije iz naslova namenske porabe sredstev dajatve za obremenjevanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda. Predvideva se dvoletna namenska raba sredstev v skupni višini 60.000 EUR.
- V predlogu OPPN se je prvotno predvidevala izgradnja enosmerne ceste preko parcele 984/1 k.o. Dobračeva. Predvidena cesta bi zadostovala za lokalni promet na območju OPPN Ob Jezernici II, vendar je občina Žiri pogojevala gradnjo dvosmerne ceste s pločnikom, ki bi v prihodnje povezala Jezersko ulico in Partizansko ulico. Ker je dvosmerna cesta projektirana tudi za potrebe bodoče povezave se del investicije, ki ni nujno potrebna za funkcioniranje soseske Ob Jezernici II financira iz proračuna Občine Žiri in se ne vključi v obračun komunalnega prispevka.

Preglednica 6: Obračunski stroški opremljanja.

Sklop	Vrednost [EUR]
STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	38.730
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Prometno omrežje na CE_1	25.296
Prometno omrežje na CE_2 (+ stroški pridobivanja zemljišč)	289.804
Vodovodno omrežje	160.046
Kanalizacijsko omrežje	77.329
Objekti ravnanja z odpadki (+ stroški pridobivanja zemljišč)	5.350
SKUPAJ (brez DDV)	596.555

8.3 Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere na posameznem obračunskem območju se izvede na način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(ij)} \text{ in } C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

- CtN(ij): stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- OSN(ij): obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- ΣAGP(j): vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- ΣAOBJEKT(j): vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so v spodnjih preglednicah.

Preglednica 7: Preračun obračunskih stroškov na m² gradbene parcele stavbe (CpN).

Sklop	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m ²]
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
Prometno omrežje	ZI38_CE_1	1.424	25.296,00	17,77
Prometno omrežje	ZI38_CE_2	14.700	289.803,63	19,71
Vodovodno omrežje	ZI38_VO	20.317	160.045,70	7,88
Kanalizacijsko omrežje	ZI38_KA	15.167	77.329,19	5,10
Objekti ravnanja z odpadki	ZI38_OD	20.317	5.350,00	0,26
OSTALI STROŠKI (strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, drugi stroški nove komunalne opreme)	ZI38_OST	20.317	38.730,00	1,91
SKUPAJ VSE VRSTE KOMUNALNE OPREME (pri upoštevanju CE_1)			306.750,89	32,91
SKUPAJ VSE VRSTE KOMUNALNE OPREME (pri upoštevanju CE_2)			571.258,52	34,86

Preglednica 8: Preračun obračunskih stroškov na m² bruto tlorisne površine objekta (CtN).

Sklop	Oznaka obračunskega območja	BTP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m ²]
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
Prometno omrežje	ZI38_CE_1	1.080	25.296,00	23,42
Prometno omrežje	ZI38_CE_2	7.632	289.803,63	37,97
Vodovodno omrežje	ZI38_VO	10.908	160.045,70	14,67
Kanalizacijsko omrežje	ZI38_KA	8.640	77.329,19	8,95
Objekti ravnanja z odpadki	ZI38_OD	10.908	5.350,00	0,49
OSTALI STROŠKI (strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, drugi stroški nove komunalne opreme)	ZI38_OST	10.908	38.730,00	3,55
SKUPAJ VSE VRSTE KOMUNALNE OPREME (pri upoštevanju CE_1)			306.750,89	51,09
SKUPAJ VSE VRSTE KOMUNALNE OPREME (pri upoštevanju CE_2)			571.258,52	65,64

8.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

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

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se pri izračunu akontacije komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,3$, maksimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,7$ in $D_{pN} + D_{tN} = 1$. Razmerje mora biti enako na vseh obračunskih območjih v okviru posameznega območja opremljanja.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je za dotični program opremljanja **$(D_{pN}) : (D_{tN}) = 0,7 : 0,3$** .

9 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019):

- občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- za odmero zaradi graditve objekta se šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen,
- komunalni prispevek za novo komunalno opremo in akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmerita z odmerno odločbo,
- komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem leži objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, v obračunskem območju te vrste komunalne opreme,
- akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če ima zanjo izdelan veljavni program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

9.1 Komunalni prispevek za novo komunalno opremo

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

- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenj, ki so jih mnenjedajalci podali k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija iz šestega odstavka prejšnjega člena, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo za stavbe:

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (AGP \times CpN(ij) \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN)$$

- $KP_{\text{nova}}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGP: površina gradbene parcele stavbe,

- CpN(ij): stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe,
- CtN(ij): stroški opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- DtN: delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo za gradbeno inženirske objekte:

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

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

- AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

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

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

- KPakontacija(ij): znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AUZZ: površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

Če je za urejeno zazidljivo zemljišče odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, se komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, ki se odmerja zavezancu zaradi graditve na tem zemljišču, izračuna na naslednji način:

1. če je površina urejenega zazidljivega zemljišča večja od površine gradbene parcele stavbe ($AUZZ - AGP \geq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{nova(ij)} = ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN$$

pri čemer se poravnana akontacija za preostalo površino urejenega zazidljivega zemljišča upošteva pri drugih odmerah komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na tistih gradbenih parcelah, ki so nastale na urejenem zazidljivem zemljišču.

2. če je površina urejenega zazidljivega zemljišča manjša od površine gradbene parcele stavbe ($AUZZ - AGP \leq 0$), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$KPnova(ij) = ((AGP - \sum AUZZGP) \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (ASTAVBA \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

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

9.2 Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

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

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

9.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

V nadaljevanju je primerjava med komunalnim prispevkom za novo in obstoječo komunalno opremo za primer objekta velikosti 324 m² na parceli velikosti 500 m², ki se nahaja v obračunskih območjih nove komunalne opreme: ZI38_VO, ZI38_OD, ZI38_OST, ZI38_KA, ZI38_CE_2 oz. v obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme: CE_PR, VO_PR, KA_PR, JR_PR, OD_PR.

1. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo:

Preglednica 9: Informativni izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m ²]	500
Neto tlorisna površina [m ²]	259,2
Faktor dejavnosti	0,85 (enostanovanjske stavbe)
Dp	0,3
Dt	0,7
Cpi [EUR/m ²]	6,87 EUR/ m ²
Cti [EUR/m ²]	23,67 EUR/ m ²
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo [EUR]	4.680,98 EUR (brez DDV)

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 4.680,98 EUR (brez DDV).

2. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Preglednica 10: Informativni izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Vhodni podatki	-	Vrednosti	-
Površina parcele [m ²]		500	
Bruto tlorisna površina [m ²]		324	
DpN		0,7	
DtN		0,3	
CpN [EUR/m ²]		34,86	
CtN [EUR/m ²]		65,64	
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo [EUR]		18.580,71 EUR (brez DDV)	

3. Skupni komunalni prispevek

Ker je komunalni prispevek za novo komunalno opremo večinoma višji od komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se v skladu z Uredbo o programu opremljanja... (Uradni list RS, št. 20/19) v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo, razen na območjih, ki se ne opremljajo z novo komunalno opremo. Na teh območjih se v skupni komunalni prispevek v skladu z Uredbo o programu opremljanja... (Uradni list RS, št. 20/19) šteje pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{\text{obstoječa}(i)} - KP_{\text{nova}(i)}$.

Komunalni prispevek za objekte ravnanja z odpadki je za obstoječo komunalno opremo za 3,96 EUR višji od komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Zato se ta pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo prišteje skupnemu komunalnemu prispevku.

Skupni komunalni prispevek torej znaša **18.584,67 EUR (brez DDV)**.

9.4 Posebna določila

9.4.1 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.

9.4.2 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 zmožljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc.

Komunalni prispevek 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.

9.4.3 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.

9.4.4 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.

9.4.5 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 nadomeščene objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščene objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

9.4.6 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev 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 oprostitev 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 oprostitev 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.

9.4.7 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.

10 POGODBA O OPREMLJANJU

Investitor ali investitorica (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 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 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:

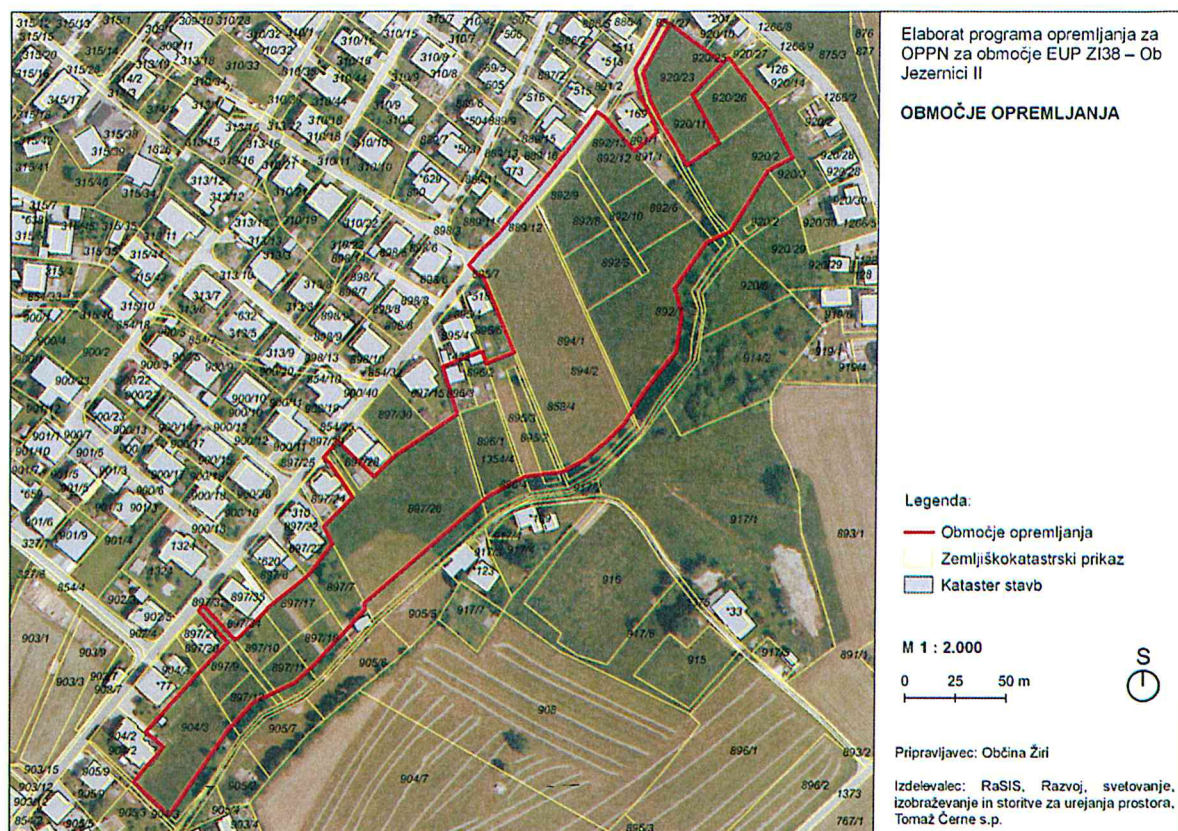
1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno 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 posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
8. način poročila 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 soglašata 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 garancijskem 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. 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.

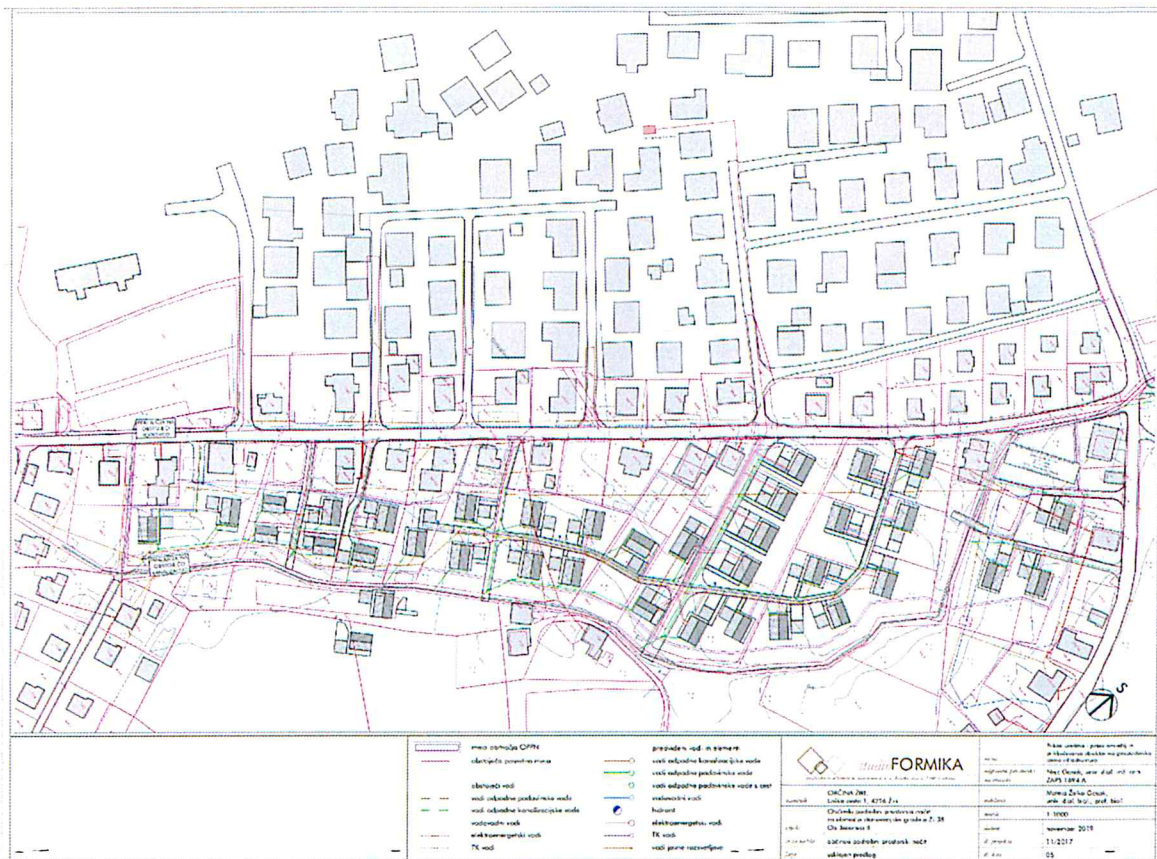
11 GRAFIČNI DEL

1. Grafični prikaz območja opremljanja

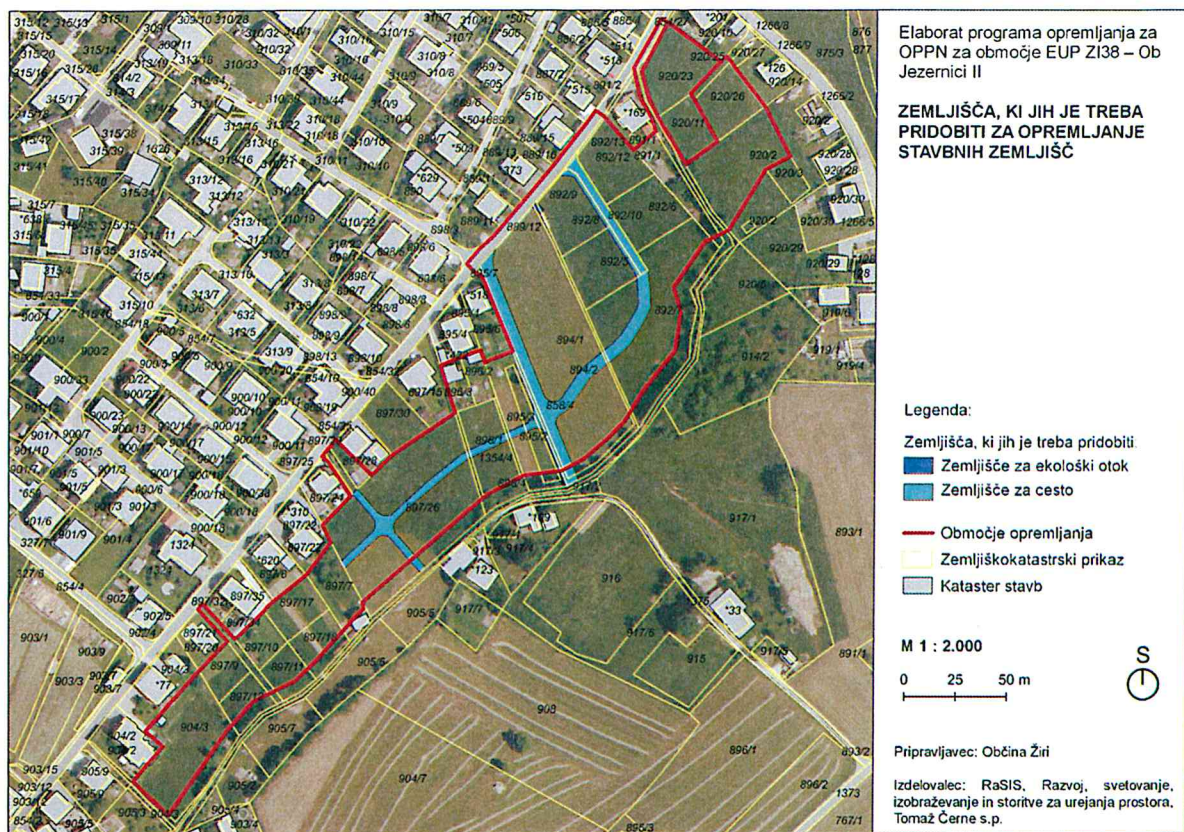


[AK1]

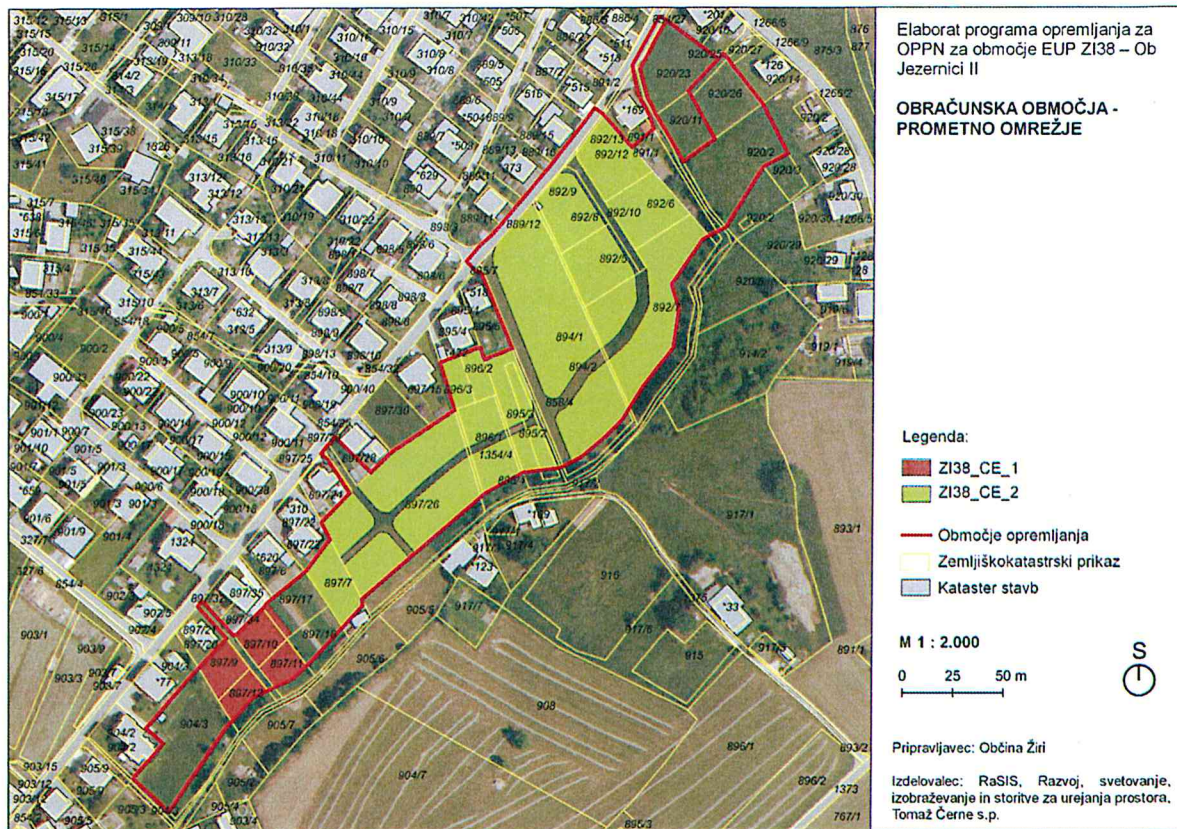
2. Grafični prikaz nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture



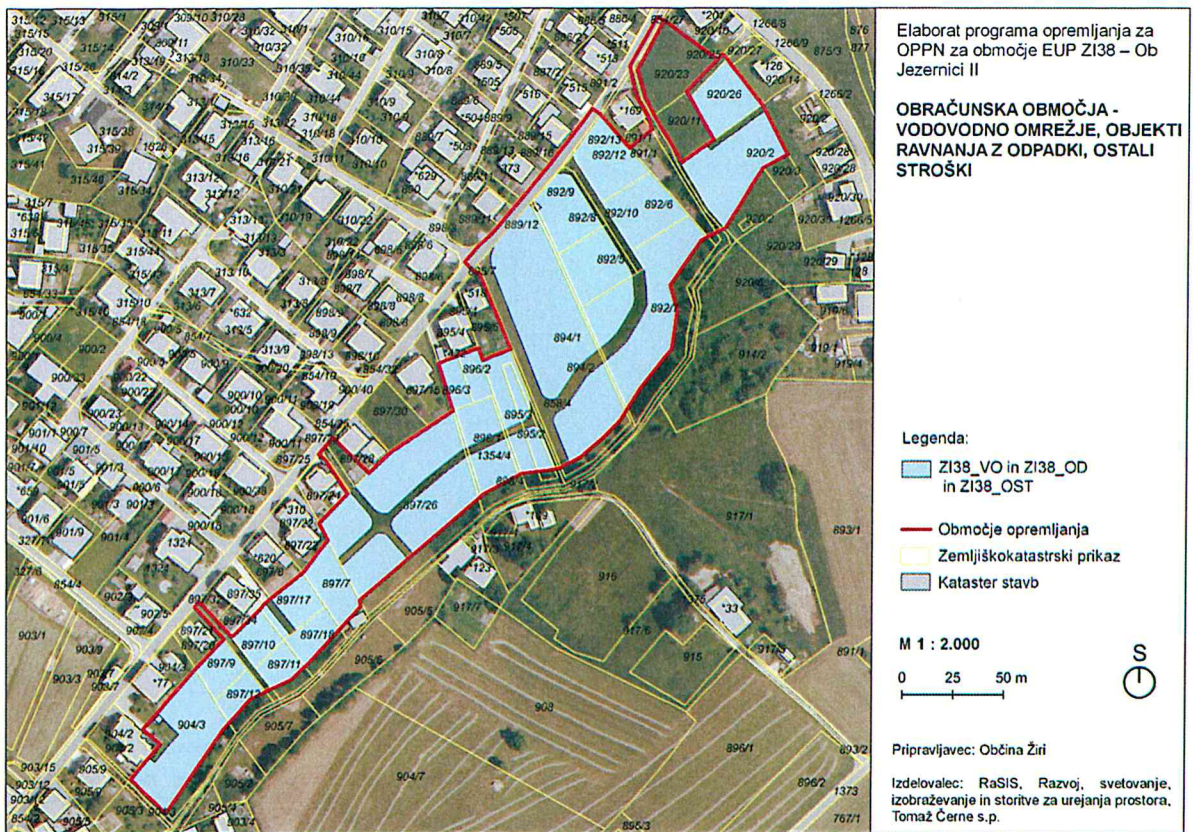
3. Zemljišča, ki jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč



4. Obračunska območja – prometno omrežje



5. Obračunska območja – vodovodno omrežje, objekti ravnanja z odpadki, ostali stroški



6. Obračunska območja – kanalizacijsko omrežje

