



OBČINA ŠKOFJA LOKA

Oddelek za pravne zadeve in nepremično premoženje

Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka ♦ T: 04 511 23 00 ♦ F: 04 511 23 01 ♦ E: obcina@skofjaloka.si ♦ U: www.skofjaloka.si

Številka: 3510-0013/2017

Datum: 20.4.2018

OBČINA ŠKOFJA LOKA OBČINSKI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE ŠKOFJA LOKA

PRIPRAVIL: Občina Škofja Loka, Občinska uprava

NASLOV: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA IN
MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA
OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA RETEČE – EUP RE 01/03 – Z
DEL – skrajšan postopek

PREDLAGATELJ: Župan

POROČEVALKA: Polona Gortnar, Podsekretarka, Vodja Oddelka za pravne
zadeve in nepremično premoženje

PREDLOG
SKLEPA: Občinski svet Občine Škofja Loka sprejme predlog
Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero
komunalnega prispevka za območje občinskega
podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03
– Z del, v predloženem besedilu.

Priloga:

- Predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 – Z del.

1. UVOD

a) Pravni temelj:

Pravni temelji za sprejem odloka je že sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče EUP RE 01/03 – Z del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/17). Skladno s 74. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08) je potrebno skupaj z ali na podlagi OPPN-ja sprejeti tudi program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč na navedenem območju, ki sledi vsebini OPPN ter povzema pregled obstoječe ter predvidene komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi.

b) Razlogi za sprejetje, ocena stanja ter cilji in načela:

Program opremljanja se sprejme kot odlok po skrajšanem postopku, ki določa obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme, skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih, preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta ter podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Namen izdelave programa opremljanja je ocena stroška izgradnje komunalne opreme, na podlagi katerega bo občina lahko odmerila komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme oz. program opremljanja je pravna podlaga, na podlagi katere se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del, ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN.

Komunalne opreme, ki jih obravnava program opremljanja, so omrežje cest, omrežje kanalizacije ter omrežje vodovoda in predstavlja infrastrukturo, ki jo upravlja Občina. Gradnja ostale infrastrukture (npr. električno omrežje) ni predmet tega odloka in se morebitni poračun stroškov gradnje le-te določi v dogovoru z upravljavcem te infrastrukture.

S programom opremljanja so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme ter določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Skupni stroški, prikazani v programu komunalnega opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme. Stroški so prevzeti na podlagi projektantskih predračunov. Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Bodoči investitorji morajo na podlagi zakona in splošnega odloka o odmeri komunalnega prispevka poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki je že zgrajena in se bo nova, z OPPN predvidena, komunalna oprema nanjo priključevala.

Podrobnejša obrazložitev določil je v Programu opremljanja stavbnih zemljišč - Občinski podrobni prostorski načrt Reteče – EUP RE 01/03 – Z del.

c) Razlogi za sprejetje odloka po skrajšanem postopku

Poslovník občinskega sveta Občine Škofja Loka v prvem odstavku 90. člena določa, v katerih primerih se odloki in drugi akti, ki se sprejema na enak način, lahko sprejmejo po skrajšanem postopku, torej da se na isti seji opravi obe obravnavi predloga odloka ali drugega splošnega akta. Sprejem predloga odloka ali drugega splošnega akta po skrajšanem postopku je torej možen na obrazložen predlog predlagatelja, če gre:

- za manj zahtevne akte;

- za manj zahtevne spremembe in dopolnitve;
- prenehanje veljavnosti splošnega akta ali njegovih posameznih določb skladu z zakonom;
- uskladitve z zakonom, državnim proračunom ali drugimi predpisi države oziroma občine;
- avtentične razlage določb splošnih aktov občine;
- spremembe in dopolnitve v zvezi z odločbami ustavnega sodišča;
- prečiščena besedila aktov;
- popravke

V konkretnem primeru gre za manj zahteven akt, ki skladno s 74. členom ZPNačrt, dopolnjuje že sprejeti prostorski izvedbeni akt in vsebinsko obsega gradnjo objektov manjšega obsega, ki ne bo obremenjevala občinskega proračuna.

Gre za gradnjo manjšega števila stanovanjskih objektov (7 objektov) in dva zasebna investitorja, ki bosta objekte gradila za lastne potrebe in ne za trg. Iz navedenih razlogov je obseg gradnje komunalne infrastrukture ter posledično vsebina programa opremljanja manj obsežna in tudi izključno strošek investitorja.

d) Ocena finančnih in drugih posledic:

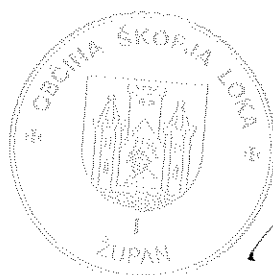
Predlagani odlok nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

e) Predlog za odločanje

Občinskemu svetu Občine Škofja Loka predlagamo, da sprejme naslednji

SKLEP:

Občinski svet občine Škofja Loka sprejme Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 – Z del.



OBČINA ŠKOFJA LOKA
mag. Miha Ješe
župan

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS; št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS; št. 95/07) in 16. člena Statuta Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 11/13 - UPB) je Občinski svet Občine Škofja Loka na seji dne sprejel:

ODLOK

o programu opremljanja in merilih odmero komunalnega prispevka za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 – Z del

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč – Občinski podrobni prostorski načrt Reteče EUP RE 01/03 – Z del (v nadaljevanju: program opremljanja) izdelan pod številko projekta 1603, v aprilu 2018, ki je na vpogled na sedežu občine ter merila za odmero komunalnega prispevka na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče EUP RE 01/03 – Z del.
- (2) Program opremljanja natančno določa podlage za odmero komunalnega prispevka za občinski podrobni prostorski načrt Reteče EUP RE 01/03 – Z del: obračunska območja komunalne opreme, skupne in obračunske stroške komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Podlaga za pripravo programa opremljanja je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče EUP RE 01/03 – Z del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/17).

2. člen

(predmet obračuna komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni objekti na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče EUP RE 01/03 – Z del.

3. člen

(pojmi)

- (1) Kratice in pojmi, uporabljeni v odloku, imajo naslednji pomen:

parcela	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
A_{parcela}	površina parcele,
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
C_{p_i}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno vrsto komunalne opreme,

- Ct_i obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Cp_{i1} indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Ct_{i1} indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
- I faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,
- KP_i komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- KP celotni izračunani komunalni prispevek.

(2) Drugi izrazi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov, prostorskega načrtovanja, komunalnega prispevka in opremljanja stavbnih zemljišč.

4. člen

(obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje investicije predstavlja območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP RE 01/03 – Z del v Retečah.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVRŠINA NTP [m ²]
prometno omrežje	2.795	976
kanalizacijsko omrežje	2.795	976
vodovodno omrežje	2.795	976

(2) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden iz besedilnega dela programa opremljanja, poglavje »7 Grafični del programa opremljanja«.

5. člen

(skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme:

Obračunsko območje	skupni stroški brez DDV [€]	obračunski stroški brez DDV [€]
prometno omrežje	93.250,00	93.250,00
kanalizacijsko omrežje	34.000,00	34.000,00
vodovodno omrežje	22.914,00	22.914,00
SKUPAJ	150.164,00	150.164,00

6. člen

(stroški opremljanja m² parcele [Cp_i] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct_i])

Stroški opremljanja m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

Obračunsko območje	Cp _i [€/m ²]	Ct _i [€/m ²]
prometno omrežje	33,36	95,54
kanalizacijsko omrežje	12,16	34,84
vodovodno omrežje	8,20	23,48
SKUPAJ	53,72	153,86

7. člen

(razmerje med deležem parcele in neto tlorisno površino objekta)

(1) Razmerje med deležem parcele [D_p] in neto tlorisne površine objekta [D_t] se določi na podlagi vsakokrat veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

8. člen

(faktor dejavnosti)

(1) Faktor dejavnosti [K_{dejavnost}] se določi na podlagi vsakokrat veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_{i1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{i1} \cdot Dt)$$

$$KP = \sum KP_i$$

10. člen

(indeksiranje stroškov)

(1) Obračunski stroški opremljanja m² parcele z določeno vrsto komunalne opreme [Cp_i] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [Ct_i] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

11. člen

(površine za izračun komunalnega prispevka)

- (1) Površina parcele in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb tega odloka.
- (2) Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb tega odloka.
- (3) Če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.
- (4) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prvega odstavka tega člena, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb tega odloka.
- (5) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

- (1) V primeru gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna višina komunalnega prispevka novega in odstranjenega objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom za novi in odstranjeni objekt. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.
- (2) Če se enostavni ali nezahtevni objekt gradi na parceli, za katero je že bil plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo.

13. člen

(obstoječa komunalna oprema)

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na podlagi vsakokrat veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

14. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:
 - na zahtevo zavezanca,
 - po uradni dolžnosti.
- (2) Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

15. člen

(zavezanec za komunalni prispevek)

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

16. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.
- (2) Skladno z vsakokrat veljavnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka se lahko dovoli tudi obročno odplačevanje, če so izpolnjeni pogoji iz odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

17. člen

(odmera komunalnega prispevka po dejanskih stroških)

- (1) Po izgradnji komunalne opreme, ki je predmet tega programa opremljanja na obravnavanem območju, se lahko izdela preračun komunalnega prispevka, v katerem se upoštevajo dejansko izplačani stroški gradnje komunalne opreme ter površine parcel in neto tlorisnih površin objektov na obravnavanem območju.
- (2) Na podlagi preračuna iz prejšnjega odstavka se zavezancem za plačilo komunalnega prispevka odmeri končni komunalni prispevek.

18. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (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 tak dogovor sklene, na podlagi tega programa opremljanja, s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.
- (3) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz 15. člena tega odloka pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- (4) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

19. člen

(obveznost priključevanja)

- (1) Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.
- (2) Investitor se mora priključiti na komunalno opremo, katero koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

20. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilo slovenskih občin.

Občinski svet

Številka:

Datum:

Župan
Občine Škofja Loka
mag. Miha Ješe



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Občina Škofja Loka

Mestni trg 15 | 4220 Škofja Loka

Projekt št. 1603

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

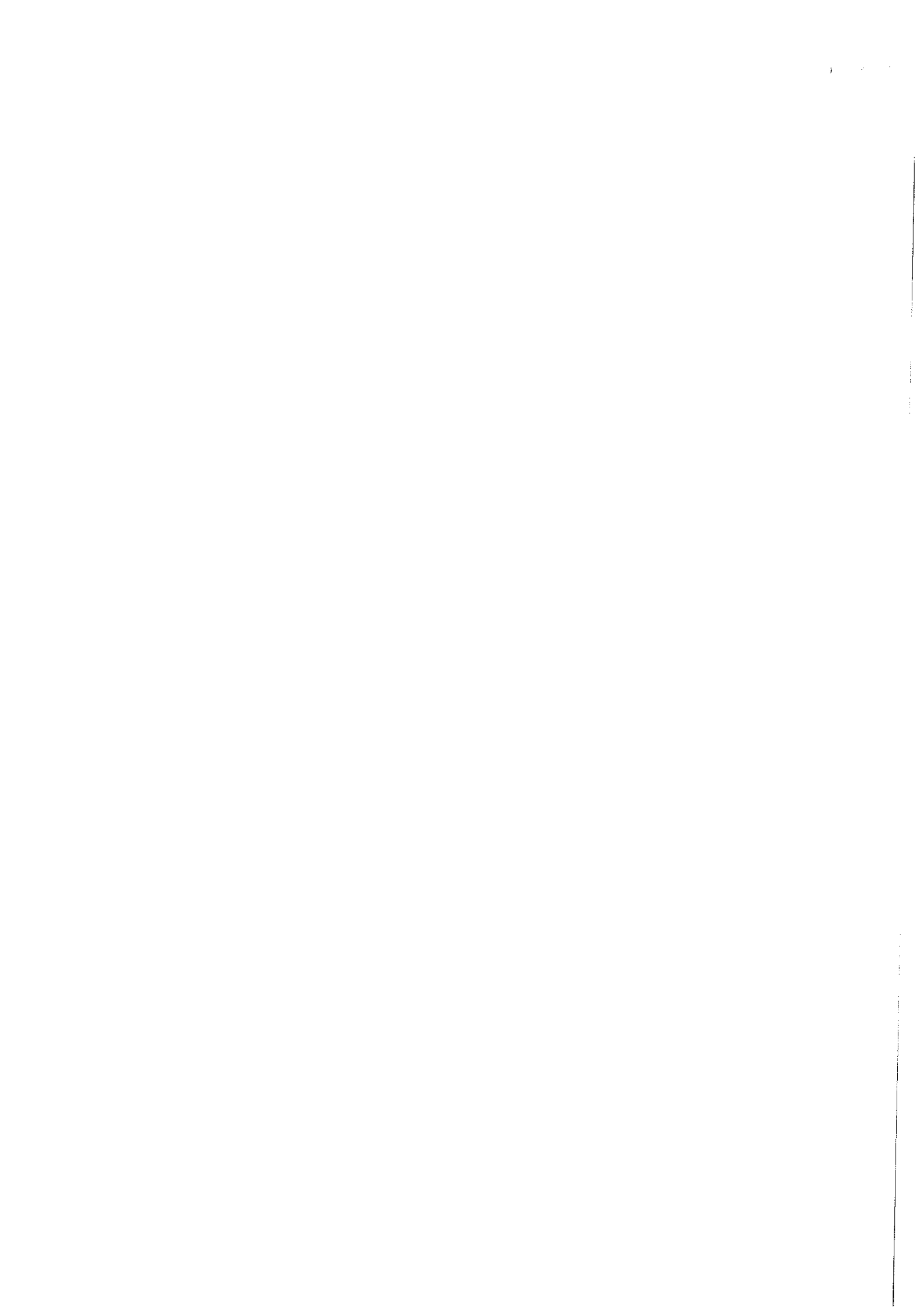
za območje Občinskega
podrobnega prostorskega načrta
Reteče – EUP RE 01/03 – Z del
besedilni del

IZDELOVALEC

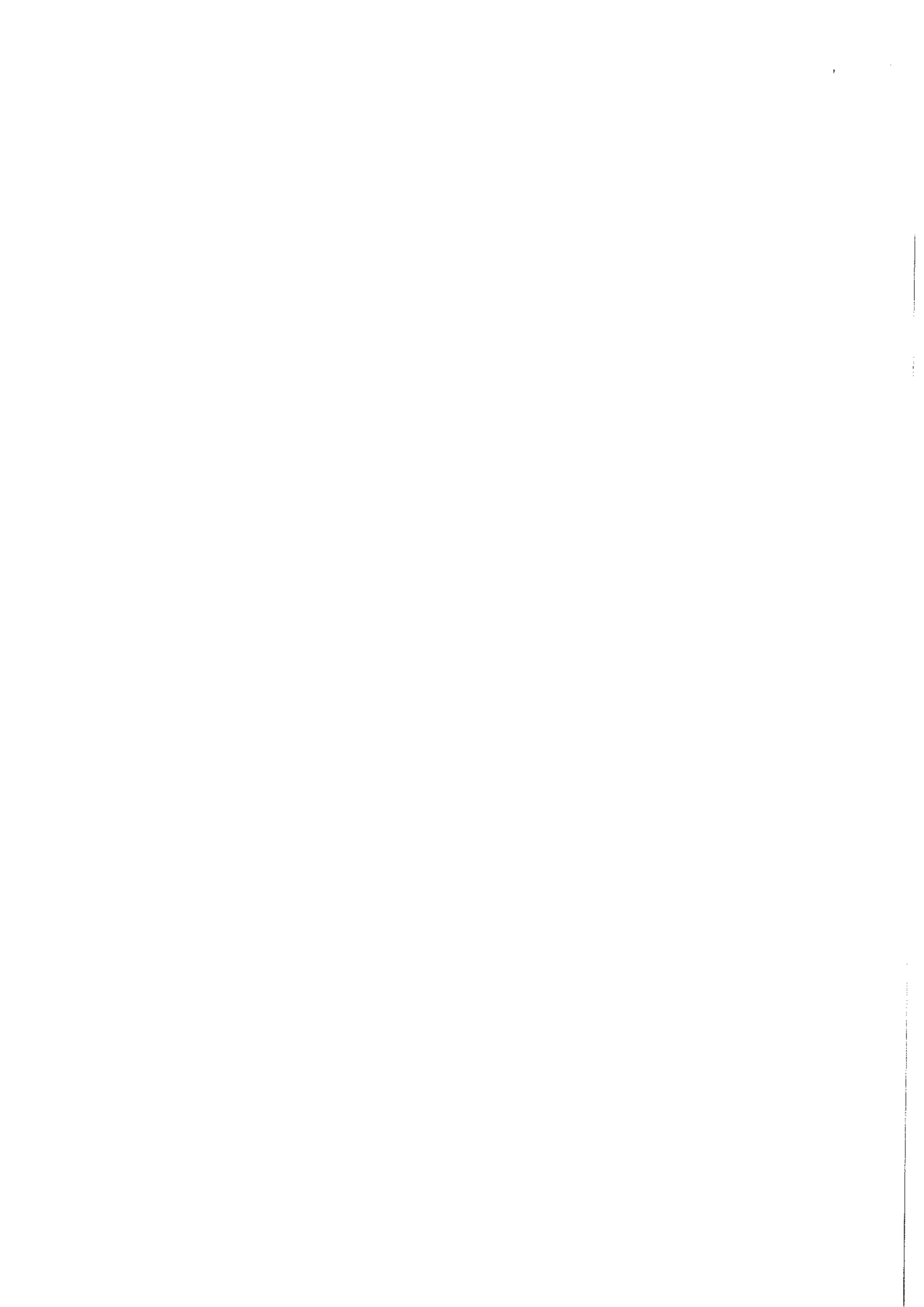
LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, april 2018



NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč - Občinski podrobni prostorski načrt Reteče – EUP RE 01/03 – Z del
VSEBINA	Program opremljanja – besedilni del
PRIPRAVLJAVEC	Občina Škofja Loka, Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka
ŠTEVILKA PROJEKTA	1603
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Škofja Loka
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Škofja Loka mag. Miha Ješe
DATUM	Domžale, april 2018



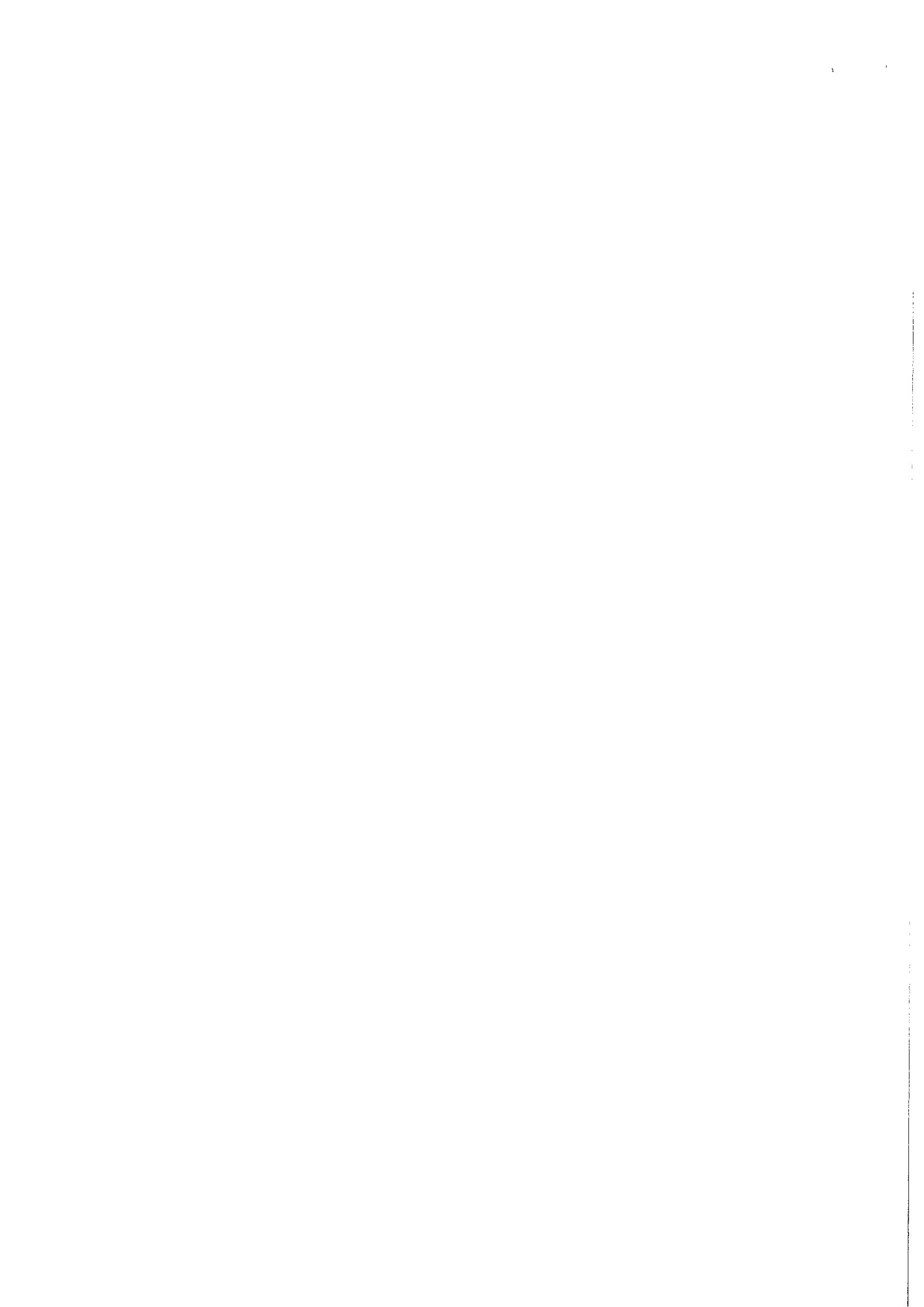
KAZALO

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA	11
2.1	POJMI IN KRATICE	11
2.1.1	<i>Pojmi</i>	11
2.1.2	<i>Kratice</i>	11
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCU	12
2.2.1	<i>Pripravljavec</i>	12
2.2.2	<i>Izdelovalec</i>	12
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	12
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	12
2.4.1	<i>Predpisi</i>	13
2.4.2	<i>Veljavni prostorski akti</i>	13
2.4.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i>	13
3	OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	14
3.1	KOMUNALNA OPREMA.....	14
3.1.1	<i>Prometno omrežje</i>	14
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	14
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	14
3.1.4	<i>Ravnanje z odpadki</i>	15
3.1.5	<i>Javne površine</i>	15
3.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	15
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	15
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	16
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME	16
4.1.1	<i>Površina parcel</i>	16
4.1.2	<i>Neto tlorisne površine objektov</i>	17
4.2	SKUPNI STROŠKI	17
4.2.1	<i>Prometno omrežje</i>	17
4.2.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	17
4.2.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	18
4.3	OBRAČUNSKI STROŠKI.....	18
4.4	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE	19
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	20
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA PREDVIDENO KOMUNALNO OPREMO	20
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	20
5.3	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	20
5.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	21
5.4.1	<i>Razmerje med merilom parcele objekta in merilom neto tlorisne površine</i>	21
5.4.2	<i>Faktor dejavnosti</i>	21
5.4.3	<i>Olajšave za določene kategorije zavezancev</i>	21

5.5	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	21
	5.5.1 <i>Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca</i>	21
	5.5.2 <i>Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti</i>	22
5.6	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	22
5.7	PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	22
5.8	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	22
5.9	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	22
	5.9.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	22
	5.9.2 <i>Pogodba o priključitvi</i>	23
6	OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	24
7	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	25

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti.....	9
Preglednica 2:	Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih	16
Preglednica 3:	Prikaz površin parcel	16
Preglednica 4:	Prikaz neto tlorisnih površin objektov	17
Preglednica 5:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja	17
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja	18
Preglednica 7:	Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja.....	18
Preglednica 8:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme.....	18
Preglednica 9:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere	19
Preglednica 10:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti	20



1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 – Z del, v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga Občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Reteče – EUP RE 01/03 – Z del, kateri določa:

- obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Program komunalnega opremljanja obravnava gradnjo komunalne opreme:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje

gospodarske javne infrastrukture:

- električno omrežje

Podrobnejša obrazložitev gradnje komunalne opreme je podana v poglavju »3 Obstoječa infrastruktura ter predvidene investicije v gradnjo«.

Skupna površina parcel, ki se opremljajo, znaša 2.795 m². Na predmetnih parcelah je predvidenih 976 m² neto tlorisnih površin objektov.

Skupni stroški, prikazani v programu komunalnega opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme. Stroški so ocenjeni na podlagi primerljivih cen gradnje komunalne opreme. Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere, v skladu z uredbo, kot je izračunano v poglavju "4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere".

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m² parcele [Cpi] in m² neto tlorisne površine objekta [Cti] za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cpi [€/m ²]	Cti [€/m ²]
prometno omrežje	CES	33,36	95,55
kanalizacijsko omrežje	KAN	12,16	34,84
vodovodno omrežje	VOD	8,20	23,48
SKUPAJ		53,72	153,87

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti

Izračun komunalnega prispevka se izračuna po formuli, ki je opisana v poglavju "5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo".



2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA

2.1 Pojmi in kratice

2.1.1 Pojmi

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.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini Škofja Loka.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

2.1.2 Kratice

parcela	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
A_{parcela}	površina parcele,
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
C_{pi}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno vrsto komunalne opreme,
C_{ti}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
C_{pi1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno komunalne opreme,
C_{ti1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
I	faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,
S	skupni stroški obstoječe komunalne opreme,
OS	obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
K_{Pi}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
K_P	celotni izračunani komunalni prispevek,

2.2 Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec



Ime:	Občina Škofja Loka
Sedež:	Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka
Župan:	mag. Miha Ješe
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Andreja Troha
Telefon:	+386 4 511 23 00
Matična številka	5883318

2.2.2 Izdelovalec



LOCUS

Ime:	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Sedež:	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Direktor:	Leon Kobetič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Uroš Košir
Telefon:	+386 1 721 93 90
Matična številka	1228439

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Občina Škofja Loka je sprejela OPPN Reteče – EUP RE 01/03 – Z del, za katerega je potreben sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo ocenili stroški gradnje komunalne opreme. Na podlagi programa opremljanja bo občina lahko odmerila komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme oz. se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje leži v severnem delu naselja Reteče, med novejšo stanovanjsko pozidavo na zahodu, gozdom na severu, kmetijskimi površinami na vzhodu ter regionalno cesto R1 210/1078 na jugu. Zajema zahodni del prostorske enote EUP RE 01/03, ki jo na vzhodni strani omejuje obstoječa zasebna pot do objekta Gorenja vas – Reteče.

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zahodni del prostorske enote RE 01/03. Območje obsega zemljišča parc. št. 835/2, 835/3, 835/4, 835/5, 835/7, 835/8, 835/9, 835/10, *135, 1058/4 (del), 833/11 (del), vse k.o. Reteče, ki so namenjena stanovanjskemu naselju s pripadajočimi trajnimi objekti.

Območje opremljanja ima določeno eno obračunsko območje za vsako predvideno komunalno opremo in je prikazano v poglavju »7 Grafični del programa opremljanja«.

2.4.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 108/09, 106/10 – popr., 57/12, 109/12),
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 45/04, 47/04, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 126/07, 108/09, 57/12, 110/13, 19/15)
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 39/06-UPB1, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07)
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur.l. RS; št. 18/13, 24/13, 26/13)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11)
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 88/12)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15, 76/17)

2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 2/14, 3/14)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Reteče – EUP RE 01/03 – Z del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/17)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 44/15)

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Ureditev območja Reteče – EUP RE 01/03 – Z del, Procadia d.o.o, avgust 2017
- PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del, Planing d.o.o., januar 2018

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

3.1.1 Prometno omrežje

Območje ureditve leži levo od regionalne ceste R1 210/1078 Škofja Loka - Jeprca, med km 4.400 (cca) in km 4.430, gledano v smeri stacionaže državne ceste. Na regionalno cesto se preko obstoječe dovozne poti priključuje v km 4.430 (cca).

Predvidena ureditev

Predvidena je rekonstrukcija in razširitev obstoječe poti parc. št. 835/2, ki se na uvozu razširi na 6,00 m. Uredi se možnost levega in desnega zavijanja na regionalno cesto. Dostop do sosednje dostopne ceste (parc. št. 846/8) z območja OPPN ni predviden in mora biti fizično preprečen.

Cesta novega naselja, ki se na južnem delu predvidenega naselja priključi na regionalno cesto R1 210/1078 Škofja Loka - Jeprca, v km 4.440 (cca), nato pa z R=30m zavije proti obstoječi poljski poti in se nanjo priključi po 35,00m. Dolžina ceste je 123,00 m. S ceste je omogočen dostop do vseh stanovanjskih objektov znotraj tega OPPN.

Odvodnjavanje ceste je urejeno preko posebne meteorne kanalizacije z iztokom v ponikovalnice. Odvodnjavanje priključka se uredi ločeno od odvodnjavanja notranje, interne ceste na ureditvenem območju.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječe stanje

Območje ureditve je delno opremljeno z javno fekalno kanalizacijo. Javna fekalna kanalizacija SEK Reteče (PVC fi 25 cm) poteka jugovzhodno od južne meje območja urejanja in je od nje oddaljena cca. 30 m. Na območju OPPN ni obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja.

Predvidena ureditev

V območju urejanja OPPN se zgradi sekundarna javna fekalna kanalizacija na način, da omogoča priključitev posameznih predvidenih objektov v naselju preko svojega lastnega kanalizacijskega priključka.

Predviden je ločen sistem odvodnjavanja komunalnih odpadnih vod; vse komunalne odpadne vode se stekajo preko novo načrtovane kanalizacije v obstoječ javni kanal na južni strani regionalne ceste, padavinske vode z javnih cest se ponikajo, padavinske vode s streh in utrjenih površin ob objektih se ponikajo na gradbenih parcelah.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječe stanje

Oskrba ureditvenega območja z vodo je iz obstoječega vodovoda, ki je lociran na severni strani območja. Na območju OPPN ni obstoječega javnega vodovodnega omrežja.

Predvidena ureditev

Na ureditvenem območju OPPN je predvidena izgradnja novega sekundarnega omrežja vodovoda na katerega se priključujejo vsi načrtovani objekti v območju. Sekundarni vodovod poteka po trasi dostopne ceste. Na sekundarnem vodovodnem omrežju so odcepi za hišne vodovodne priključke za posamezne objekte.

Program opremljanja I besedilni del

Za zaščito pred požarom sta v območju OPPN obstoječa nadtalna hidranta DN 100 mm.

3.1.4 Ravnanje z odpadki

Predvidena ureditev

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

3.1.5 Javne površine

Predvidena ureditev

Vsi predvideni objekti se bodo priključili na obstoječe javne površine.

3.2 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Predvidena ureditev

Za potrebe ureditve OPPN se zgradi novo podzemno nizkonapetostno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje komunalne opreme

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

Na območju OPPN je predpostavljeno eno obračunsko območje za vsako predvideno komunalno opremo, ki predstavlja parcele in objekte na njih, ki se bodo na novo priključili na komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje

OBRAČUNSKO OBMOČJE	PARCELE [m ²]	NIIP [m ²]
prometno omrežje	2.795	976
kanalizacijsko omrežje		
vodovodno omrežje		

Preglednica 2: Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih

Obračunska območja so prikazana v grafičnem delu programa opremljanja.

4.1.1 Površina parcel

Na območju OPPN je predvidenih 7 novih stanovanjskih objektov. En objekt je obstoječ in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

OBJEKTI	POVRŠINA PARCELE [m ²]	PARCELA
objekt 1a	349	DA
objekt 1b	304	DA
dostop 1c	53	DA
objekt 2a	349	DA
objekt 2b	295	DA
dostop 2c	45	DA
objekt 3a	365	DA
objekt 3b	293	DA
dostop 3c	58	DA
objekt 4	729	NE
objekt 5	651	DA
dostop 7	33	DA
otroško igrišče	304	NE
ostala zemljišča	863	NE
SKUPAJ PARCELE	2.795	
SKUPAJ OSTATNE POVRŠINE	1.896	
SKUPAJ	4.691	

Preglednica 3: Prikaz površin parcel

4.1.2 Neto tlorisne površine objektov

OPPN določa maksimalne tlorisne in višinske gabarite. Širina objektov je pri dvostanovanjskih objektih – dvojčkih lahko 6,00 – 7,50 m, pri enostanovanjskih objektih 8,50 m, dolžina pri dvostanovanjskih objektih – dvojčkih 11,00 - 12,50 m, pri enostanovanjskih objektih 12,0 m. Garaža ali pokrito parkirišče za objekta 4 in 5 lahko stojita ločeno od objekta. Njuna maksimalna velikost je lahko 6,00 x 6,00 m. Višinski gabariti: objekt ob cesti: (K) + P + 1; objekti v notranjosti: (K) + P + M.

Površine objektov so določene na podlagi idejnih zasnov:

OBJEKTI	NJP - 1 objekt - [m ²]	NJP vsi objekti [m ²]
Objekti 1-3	136	816
Objekt 5	160	160
SKUPAJ		976

Preglednica 4: Prikaz neto tlorisnih površin objektov

4.2 Skupni stroški

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

V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo komunalne opreme in so določeni na podlagi projektantskih predračunov, ki so sestavni del PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del, Planing d.o.o., januar 2018.

4.2.1 Prometno omrežje

Prometno omrežje se je vrednotilo za izgradnjo cest. Podrobnosti o zahtevani gradnji so razvidne iz OPPN, struktura ureditve ceste in ocena stroškov pa iz PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del, Planing d.o.o., januar 2018.

Vrednotenje

Vrednotenje

Cesta v naravi še ni vpisana kot javno dobro. Za potrebe odkupa zemljišč je za strošek odkupa m² ceste predviden znesek 25 €/m² za območje stavbnih zemljišč.

Vrednost izgradnja dostopne ceste in ureditev cestnega priključka je povzeta po PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del.

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOSTI [€]
izgradnja dostopne ceste in ureditev cestnega priključka	81.800,00
odkup zemljišč (458 m ²)	11.450,00
SKUPAJ	93.250,00

Preglednica 5: Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja

4.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje se je vrednotilo za odpadno in meteorno kanalizacijo. Podrobnosti o zahtevani gradnji so razvidne iz OPPN, način gradnje, vrsta materiala in ocena stroškov pa iz PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del, Planing d.o.o., januar 2018.

Vrednotenje

Vrednost odpadnega in meteornege kanalizacijskega omrežja z revizijskimi jaški je povzeta po PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOSTI [€]
izgradnja odpadne in meteorne kanalizacije z revizijskimi jaški	34.000,00
SKUPAJ	34.000,00

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja

4.2.3 Vodovodno omrežje

Podrobnosti o zahtevani gradnji so razvidne iz OPPN, način gradnje, vrsta materiala in ocena stroškov pa iz PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del, Planing d.o.o., januar 2018.

Vrednotenje

Vrednost vodovodnega omrežja z jaški je povzeta po PGD - cestno prometna in komunalna infrastruktura za območje urejanja RE 01/03 v Retečah – Zahodni del

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOSTI [€]
Izgradnja vodovnega omrežja z jaški	22.914,00
SKUPAJ	22.914,00

Preglednica 7: Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja

4.3 Obračunski stroški

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

POSTAVKA	POSTAVKA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]
prometno omrežje	izgradnja cestnega omrežja in pripadajočih objektov	93.250,00	93.250,00
kanalizacijsko omrežje	izgradnja odpadne kanalizacije z revizijskimi jaški	34.000,00	34.000,00
vodovodno omrežje	izgradnja vodovodnega omrežja z jaški	22.914,00	22.914,00
SKUPAJ/OPP		150.164,00	150.164,00

Preglednica 8: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna celoten delež skupnih stroškov izgradnje komunalne opreme.

4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z Uredbo določene merske enote; to je površine parcel in neto tlorisne površine objektov.

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

OBRACUNSKO OBMOČJE	OBRACUNSKI STROŠKI [€]	$\Sigma A_{\text{parcela}}$ [m ²]	ΣA_{neto} [m ²]	C_p [€/m ²]	C_t [€/m ²]
prometno omrežje	93.250,00	2.795	976	33,36	95,54
kanalizacijsko omrežje	34.000,00			12,16	34,84
vodovodno omrežje	22.914,00			8,20	23,48
SKUPAJ	150.164,00			53,72	153,86

Preglednica 9: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po predmetnem programu opremljanja se izvede za območje celotnega OPPN.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{pi} [€/m ²]	C _{ti} [€/m ²]
prometno omrežje	CES	33,36	95,54
kanalizacijsko omrežje	KAN	12,16	34,84
vodovodno omrežje	VOD	8,20	23,48

Preglednica 10: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pi} in C_{ti}

5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo

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

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p11} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t11} \cdot D_t)$$

$$KP = \sum KP_i$$

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju investicije želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni Odlok o programu opremljanja stavbnihi zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- javne površine
- objekti ravnanja z odpadki

5.3 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m² parcele z določeno vrsto komunalne opreme [C_{pi}] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C_{ti}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod oznako "Gradbena dela - ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{p11} = C_{pi} \cdot I$$

$$C_{t11} = C_{ti} \cdot I$$

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

5.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

5.4.1 Razmerje med merilom parcele objekta in merilom neto tlorisne površine

Skladno z odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka, se določi, da je razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka naslednje:

$$\text{▪ } Dp = 0,3 \quad Dt = 0,7$$

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka mora biti razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta na vseh obračunskih območjih v občini enako. Razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov se spremeni, če se spremeni odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka v delu, kjer predpisuje razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov

5.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$) se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka in Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena določi za vso komunalno opremo in je določen skladno z odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka morajo biti faktorji dejavnosti na vseh obračunskih območjih v občini enaki. Faktorji dejavnosti se spremenijo, če se spremeni odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka v delu, ki predpisuje faktorje dejavnosti.

5.4.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Oprostitve in olajšave so določenim z vsakokrat veljavnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

5.5 Odmera komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- po uradni dolžnosti.

5.5.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Potrebno je poudariti, da večina odmere komunalnega prispevka temelji na gradnjah, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Če pride do situacije, da gradbeno dovoljenje ni potrebno oziroma ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, pristojni organ za odmero komunalnega prispevka izvede ustrezni ugotovitveni postopek, s katerim pridobi vse potrebne podatke za izvedbo odmere komunalnega prispevka.

Vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se določi na podlagi dokumentacije, katero predloži investitor ter na podlagi določb programa opremljanja.

Površina parcele in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka. Če podatka o neto tlorisni površini ni mogoče pridobiti na tak način, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.

Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb odloka.

Posebna primera določitve površin

V primerih, ko parcela objekta (obstoječega ali novega) ni določena, se parcela izračuna na način, da se stavbišče objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. V tem primeru, se znesek za odmero prispevka od površine parcele pomnoži s faktorjem 2,0.

5.5.2 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in programa opremljanja.

Ob opremljanju že pozidanih območij z novo komunalno opremo, bo prišlo do situacije, da bo občina odmero komunalnega prispevka izvedla po uradni dolžnosti. Le-to lahko naredi na podlagi predmetnega odloka, ki se bo ustrezno spremenil in dopolnil, skladno z novo investicijo, ali pa pripravi posebni program opremljanja za to investicijo in na podlagi njega odmeri komunalni prispevek. V drugem primeru mora pristojni organ ugotoviti, ali bodo objekti, kateri se bodo na novo komunalno opremili, koristili tudi že obstoječo komunalno opremo. Če bo tako, bo potrebno odmeriti tudi komunalni prispevek po predmetnem odloku.

Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz uradnih evidenc.

5.6 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

5.7 Plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku. Skladno z vsakokratnim veljavnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka se lahko dovoli tudi obročno odplačevanje, če so izpolnjeni pogoji iz odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škofja Loka.

5.8 Stroški priključevanja

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

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

5.9 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.9.1 Pogodba o opremljanju

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 tak dogovor, na podlagi sprejetega

programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna gradbena zakonodaja. Podlaga za sklenitev tovrstne pogodbe je izdelan program opremljanja za načrtovano investicijo. Občina mora v primeru izkazanega interesa investitorju dati možnost, da sam vzpostavi komunalno opremo, potrebno za gradnjo objektov, če izgradnje komunalne opreme ne načrtuje sama. Na ta način zagotovi optimalno koriščenje stavbnih in komunalnih kapacitet. V primeru sklenitve pogodbe mora občina ravnati kot dober gospodar, kar pomeni, da mora na ustrezen način zavarovati javni interes in morebitne svoje obveznosti, ki bi bile posledica neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani investitorja.

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj vse sestavine, ki so določene v 78. členu Zakon o prostorskem načrtovanju, ki so:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,
7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi; v primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz te pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

5.9.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

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

Občina z odmero komunalnega prispevka prevzema tudi odgovornost do nasprotne stranke, da ji zagotovi komunalno opremo. Tovrstno obveznost stranki zapišeta v pogodbo o priključitvi, s katero se občina zaveže izvesti komunalno opremo, za katero obračuna komunalni prispevek v ustreznem obsegu ter v predvidenem časovnem obdobju. Neizpolnjevanje tovrstnih obveznosti ima za posledico pravico nasprotne stranke, da proti občini uveljavlja odškodninski zahtevek.

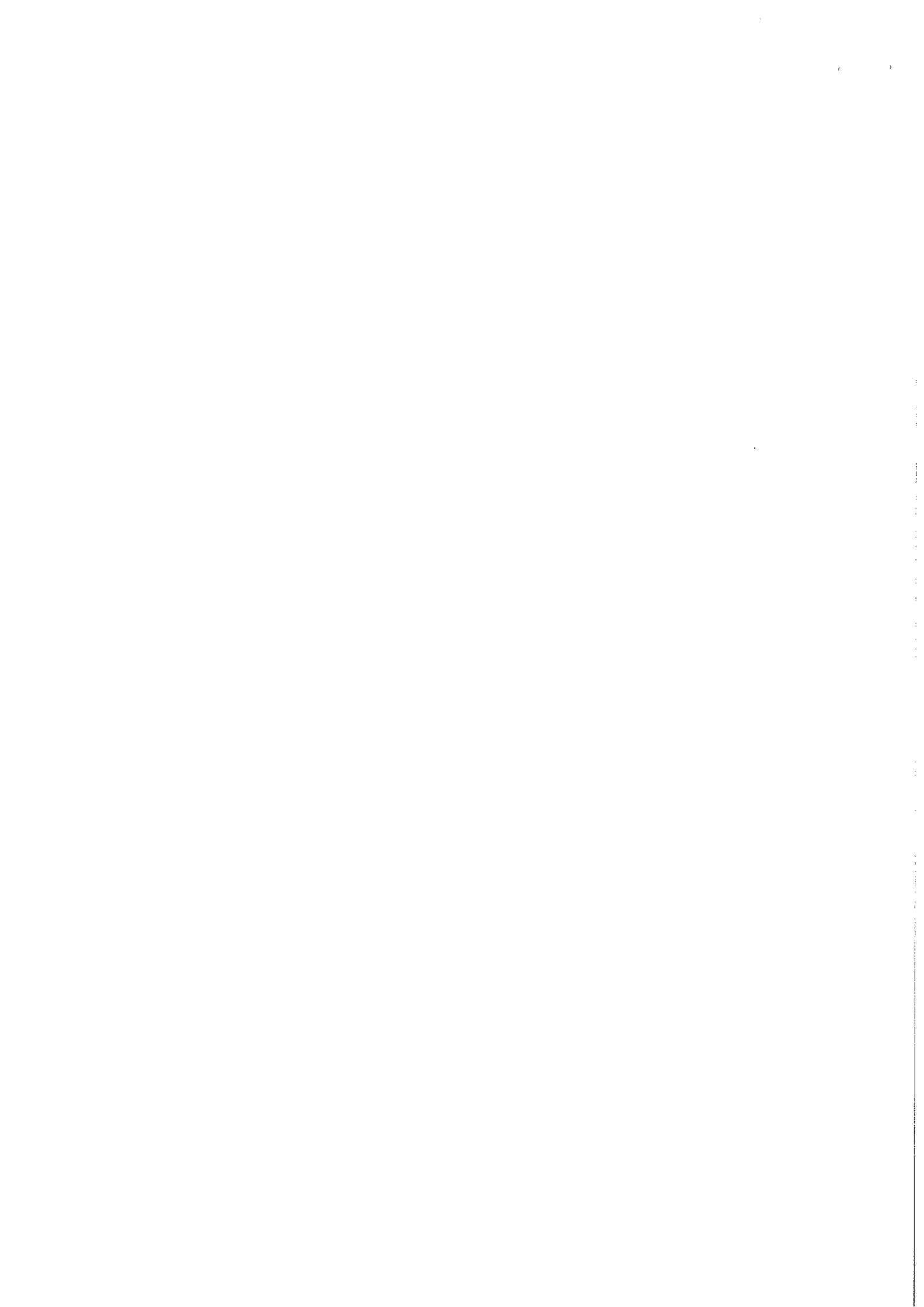
6 OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

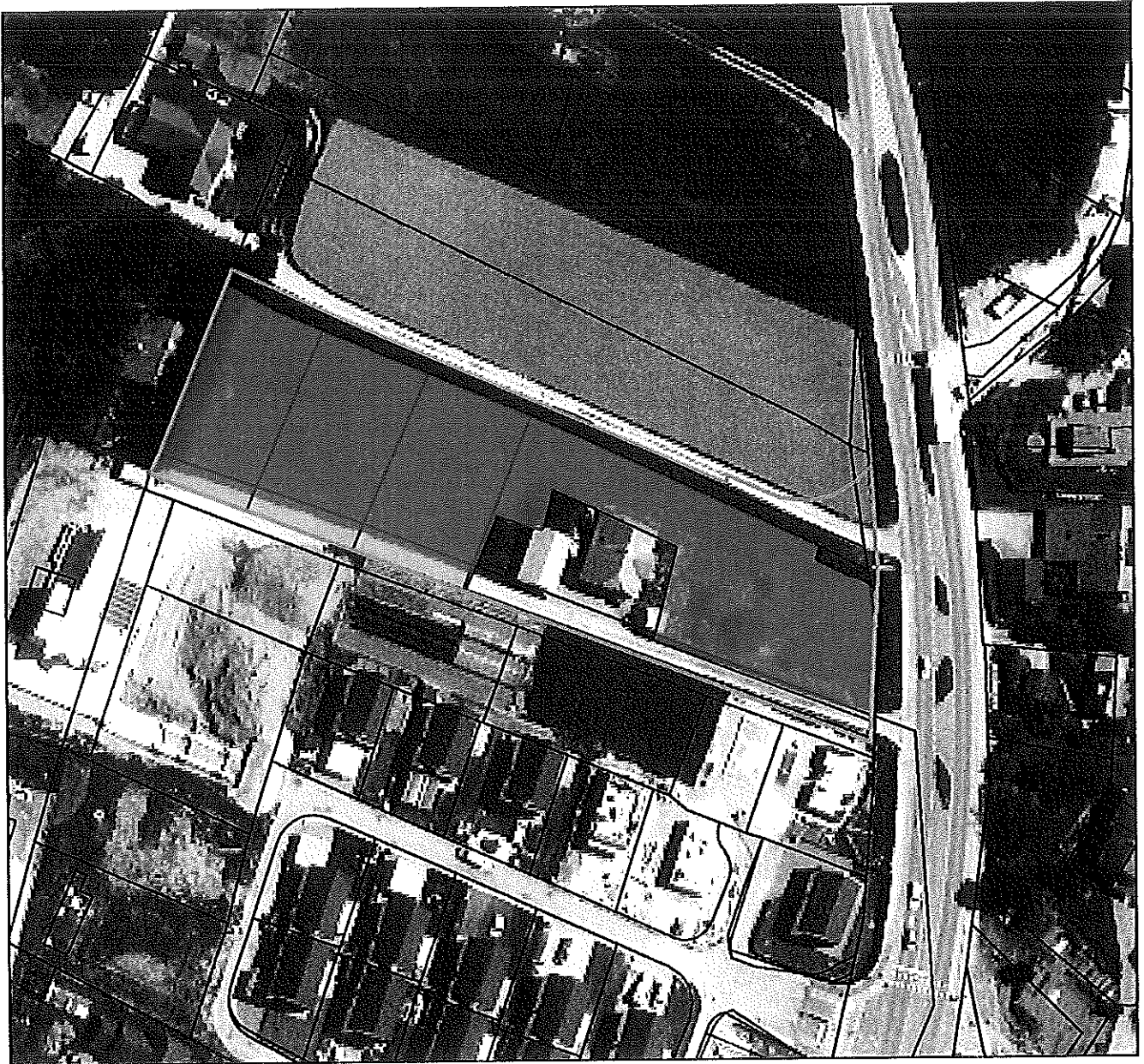
Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar, ali je upravljana na kakšen drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, kar predstavlja dodatne stroške investitorja. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim ali drugim omrežjem, katerega stroške opremljanja določi upravljavec posameznega omrežja.




7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij





Legenda

-  obračunsko območje (CES, KAN, YOD)
-  meja OPPN
-  zemljiško katastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč

Občinski podrobni prostorski načrt Reteče - EUP 01/03 - Z del

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij

M 1 : 1000

Pripravilavec: Občina Škofja Loka | Izdelovalec: Locutus d.o.o.

