



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 22

Številka: 007-8/2022-2

Datum: 27. 1. 2022

OBČINSKI SVET OBČINE LOGATEC

Zadeva: **Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza**

I. OBRAVNAVA

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan

POROČEVALEC:

- Matevž Premelč, ZaVita d. o. o.
- Borut Smrdelj, višji svetovalec

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Logatec sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, v I. obravnavi, v predloženem besedilu.

Žig:

Berto Menard
ŽUPAN

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA DEL OBMOČJA OLN GRAPOVČNIK DL S5 – S2 - 2. FAZA

I. UVOD

1 Ocena stanja in razlogi za sprejetje odloka

S programom opremljanja se za območja, na katerih je s prostorskim aktom predvidena gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja bo podlaga za odmero komunalnega prispevka oziroma bo podlaga za sklenitev pogodb o opremljanju med občino in investitorji v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

Za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, je bil v letu 2006 sprejet Odlok občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območja Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06).

2 Cilji in načela odloka

Cilj Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in elaborata programa opremljanja je analiza obstoječe in predvidene nove komunalne opreme na obravnavanem območju, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter vzpostavitev podlag za odmero komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

3 Ocena finančnih posledic

Priprava odloka je financirana iz proračuna Občine Logatec za leto 2022. Sprejem odloka predstavlja novo podlago za odmero komunalnega prispevka na obravnavanem območju, ki bo imela pozitivne finančne posledice za proračun Občine Logatec. Novo komunalno opremo, ki jo bodo zgradili investitorji na podlagi pogodb o opremljanju, bo Občina Logatec brezplačno dobila v last. Poleg tega se bodo lahko na tem območju odmerjali tudi pripadajoči komunalni prispevki za obstoječo komunalno opremo.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19) ter 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20) je Občinski svet Občine Logatec na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza (v nadaljnjem besedilu: Odlok), ki se ureja skladno z Odlokom občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območja Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06).

(2) Ta odlok določa:

- območje opremljanja,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- 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:

- obračunska 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 (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

2. člen (sestavni deli programa opremljanja)

(1) Program vsebuje tekstualni in grafični del.

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

- Priloga 1 - Območje opremljanja,
- Priloga 3 - Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- Priloga 3 - Prikaz pridobljenih zemljišč za potrebe POSZ,
- Priloga 4a - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Cestno omrežje
- Priloga 4b - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme – Kanalizacijsko omrežje
- Priloga 4c - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Vodovodno omrežje.

(3) Grafični del programa opremljanja je objavljen na spletni strani Občine Logatec.

3. člen
(pomen izrazov)

V Odloku uporabljeni pojmi imajo enak pomen, kot jih določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in gradnje objektov ter predpisi, ki urejajo merila za odmero komunalnega prispevka.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

4. člen
(območje opremljanja)

(1) Območje opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza se nanaša na enote urejanja prostora BL-120, BL-121, BL-122, BL-123, BL-130, BL-134, BL-135, BL-141 in BL-163, kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo) in se podrobneje ureja s prostorskim izvedbenim aktom navedenim v 1. členu tega odloka.

(2) Območje opremljanja je prikazano v grafičnem prikazu: Priloga 1 - Območje opremljanja.

III. NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

(1) Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovana gradnja naslednje komunalne opreme:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje ter javno razsvetljavo (v nadaljevanju cestno omrežje),
- kanalizacijsko omrežje in
- vodovodno omrežje.

(2) Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na grafičnem prikazu: Priloga 2 - Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

IV. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

6. člen
(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je načrtovano v več etapah.

(2) Rok začetka gradnje nove komunalne opreme je aprila 2024. Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo je junija 2025. Podrobnejši terminski načrt izvedbe programa opremljanja stavbnih zemljišč je podan v Elaboratu programa.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

7. člen (finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

Potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja, razdeljena po posameznih vrstah nove komunalne opreme in virih financiranja, znašajo:

Nova komunalna oprema	Finančna sredstva za izvedbo opremljanja (EUR)	Vir financiranja	
		Občinski proračun (EUR)	Drugi viri (EUR)
Cestno omrežje	1.116.964,77	1.116.964,77	0,00
Kanalizacijsko omrežje	188.271,40	188.271,40	0,00
Vodovodno omrežje	141.074,78	141.074,78	0,00
Skupaj	1.446.310,94	1.446.310,94	0,00

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
Cestno omrežje	OBO_C
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K
Vodovodno omrežje	OBO_V

(2) Obračunska območja iz prejšnjega odstavka so prikazana na grafičnem prikazu 4.

9. člen (skupni stroški nove komunalne opreme)

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

OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	1.446.310,94
Cestno omrežje	1.116.964,77
Kanalizacijsko omrežje	188.271,40
Vodovodno omrežje	141.074,78
ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
Cestno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Vodovodno omrežje	0,00

10. člen (obračunski stroški nove komunalne opreme)

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)
Cestno omrežje	OBO_C	1.116.964,77
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	188.271,40
Vodovodno omrežje	OBO_V	141.074,78

11. člen
(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

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

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	CpN (EUR/m²)	CtN (EUR/m²)
Cestno omrežje	OBO_C	21,71	57,22
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	3,66	9,64
Vodovodno omrežje	OBO_V	2,74	7,23

12. člen
(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN))

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, je 0,5 : 0,5.

VII. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

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

(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 in jo brezplačno prenesel v last in upravljanje Občini, 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 Logatec za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

16. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Logatec.

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 osmi dan po objavi v uradnem glasilu Občine Logatec.

Številka: 007-8/2022-1

Datum: 27. 1. 2022

Berto Menard
ŽUPAN

III. OBRAZLOŽITEV:

V nadaljevanju sta priložena obrazložitev Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza in Elaborat programa opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, ki ju je pripravilo podjetje ZaVita, d. o. o.

- Priloga 1 - Obrazložitev Odloka o programu opremljanja
- Priloga 2 - Elaborat programa opremljanja

Pripravil:

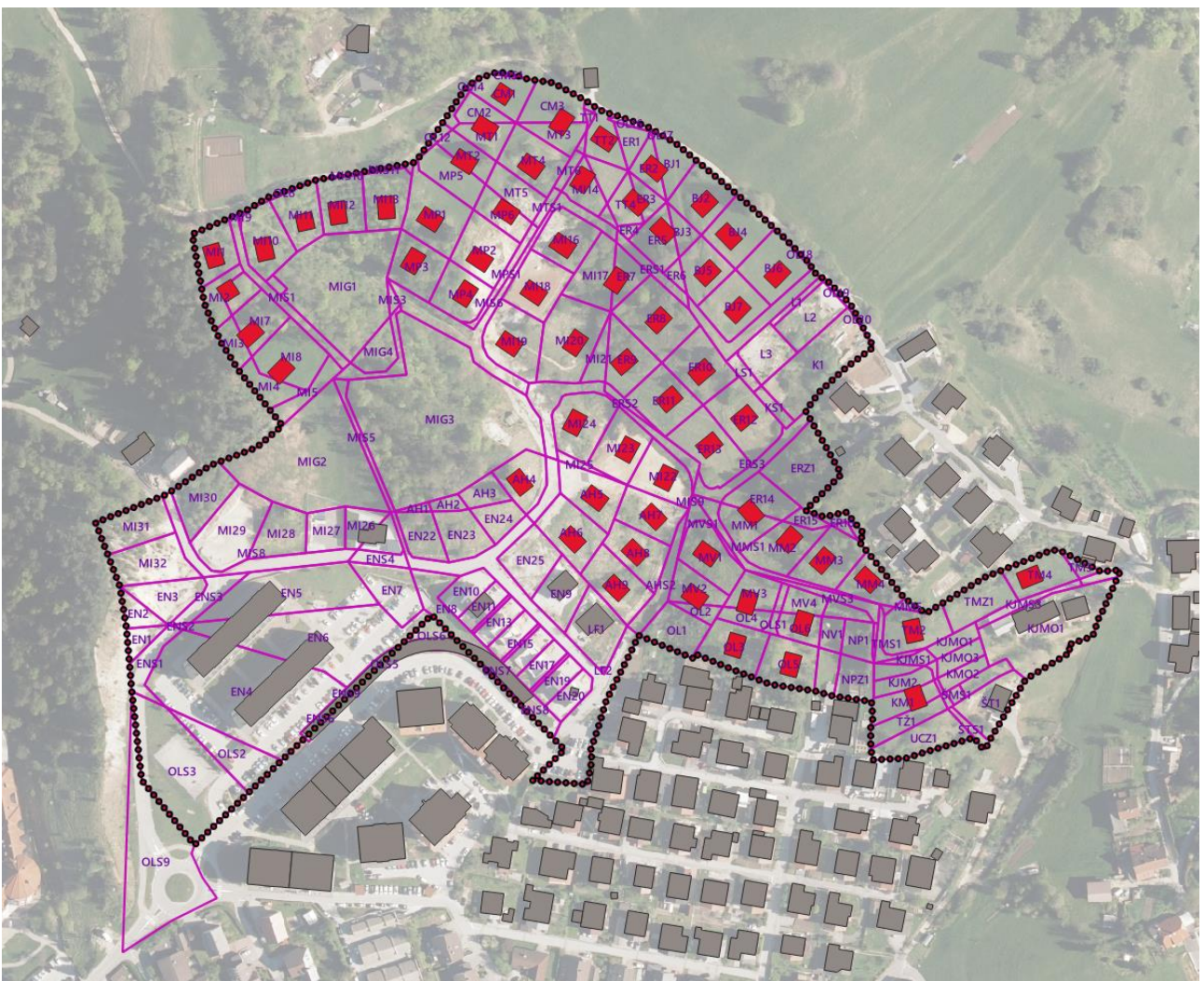
Borut Smrdelj
Višji svetovalec

Žig:

Berto Menard
ŽUPAN

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA DEL OBMOČJA OLN GRAPOVČNIK DL S5 – S2 - 2. FAZA

ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU V I. BRANJU



LJUBLJANA, 20. 1. 2022

Naročnik:

OBČINA LOGATEC
Tržaška cesta 50 A
1370 Logatec



Odgovorni predstavnik naročnika:
g. Borut Smrdelj

Izdelovalec:

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



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

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.

Projekt:

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA DEL OBMOČJA OLN
GRAPOVČNIK DL S5 – S2 - 2. FAZA

Številka pogodbe:

P68/2021

Številka projekta:

300/2021

Ključne besede:

Elaborat programa opremljanja | Program opremljanja stavbnih
zemljišč | OPPN | opremljanje s komunalno opremo | Komunalni
prispevek

Datum:

20. 1. 2022

KAZALO

1	Uvod.....	5
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	5
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO.....	7
1.2.1	Naročnik.....	7
1.2.2	Izdelovalec	7
1.3	Namen in cilji EPO in POSZ	8
1.4	Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom.....	8
1.5	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	10
2	Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev.....	14
2.1	Opis območja	14
2.1.1	Območje OLN.....	14
2.1.2	Območje urejanja	15
2.1.3	Poseg v prostor	15
2.1.4	Posegi na obstoječih objektih in ob njih	15
2.1.5	Vrste posegov na gradbenih parcelah objektov	15
2.1.6	Oblikovanje novogradenj	16
2.1.7	Oblikovanje pomožnih objektov	16
2.1.8	Zunanja ureditev.....	16
2.1.9	Postavitev začasnih objektov.....	17
2.1.10	Določanje gradbenih parcel	17
2.1.11	Etapeizvajanja zazidalnega načrta.....	17
2.1.12	Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPN	17
3	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije... 18	18
3.1	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov	18
3.2	Seznam upoštevanih strokovnih podlag.....	18
3.3	Seznam druge upoštewane dokumentacije	18
4	Podatki o površinah parcel in stavb.....	19
4.1	Predvidene površine gradbenih parcel stavb.....	19
4.2	Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb.....	22
5	Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge GOSPODARSKE javne infrastrukture	23
5.1	Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	23
5.2	Opis predvidene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	24
5.2.1	Cestno omrežje – 2. faza.....	24
5.2.2	Fekalna kanalizacija – 2. faza.....	24
5.2.3	Vodovodno omrežje – 2. faza.....	25
6	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	26
6.1	Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja	26
6.1.1	Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo.....	27
6.1.2	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	27
6.1.3	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	28
6.1.4	Stroški gradnje nove komunalne opreme.....	28
6.1.5	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	29
6.2	Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	30
6.2.1	Obračunska območja	30
6.2.2	Skupni in obračunski stroški	31
6.2.3	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	34
6.2.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	35
7	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja.....	36
8	Izračun komunalnega prispevka	37
8.1	Izračun komunalnega prispevka	37

8.1.1	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	37
8.1.2	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme.....	39
8.2	Posebna določila.....	40
8.2.1	Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	40
8.2.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti.....	40
8.2.3	Pogodba o priključitvi.....	40
8.2.4	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.....	40
8.2.5	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka.....	41
8.2.6	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo.....	41
8.3	Informativni izračun komunalnega prispevka.....	42
9	Opozorilo o celovitosti programa opremljanja.....	45
10	Pogoda o opremljanju.....	47

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina parcel na posameznem območju.....	19
Preglednica 2:	Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO.....	22
Preglednica 3:	Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo.....	27
Preglednica 4:	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo.....	27
Preglednica 5:	Stroški pridobivanja zemljišč.....	28
Preglednica 6:	Stroški gradnje nove komunalne opreme.....	29
Preglednica 7:	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja.....	29
Preglednica 8:	Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju.....	31
Preglednica 9:	Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju.....	31
Preglednica 10:	Skupni stroški predvidene komunalne opreme.....	31
Preglednica 11:	Skupni stroški opremljanja.....	32
Preglednica 12:	Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja.....	32
Preglednica 13:	Obračunski stroški opremljanja.....	33
Preglednica 14:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN).....	34
Preglednica 15:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN).....	35

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz namenske rabe iz OPN Občine Logatec (MOP/PIS).....	14
Slika 2:	Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.....	25

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Investitor, Občina Logatec, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča na delu območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, za katerega je bil sprejet *Odlok občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Uradne objave občine Logatec, št. 11/06)*.

Obravnavano območje se nanaša na območje OLN Grapovčnik DL S5 – S2 se nahajata na severozahodnem dela mesta Logatec in je v OPN opredeljeno za naslednjimi EUP oznakami: BL-120, BL-121, BL-122, BL-123, BL-130, BL-134, BL-135, BL-141 in BL-163. Območje je po namenski rabi opredeljeno kot: SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava, SSv - urbana večstanovanjska pozidava, PC - površine cest in ZD - druge urejene zelene površine.

Območje urejanja se nahaja v k.o. Blekova vas v delu naselja Logatec, z ledinskim imenom Dovce. Ureditveno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Logatec, ter zajema območje parc. št.: 913, 914, 915, 898/1, 898/3, 908/1, 909, 1567/1, 903, 1579/1, 1561/1, 1616/2, 1620/2, 904/1, 896/1, 896/2, 899, 893, 905/7, 905/8, 905/9, 905/1, 907, 1582, 898/2, 908/11, 1580/1, 898/5, 1587, 1596/1, 1597/1, 1595, 1600/4, 1600/3, 1593/2, 1593/1, 1600/5, 1596/2, 1596/3, 1597/2, 1597/3, 1597/1, 908/3, vse k.o. Blekova vas. Območje meri cca 114.116 m².

Glavni razlog za pripravo POSZ je potreba po komunalnem opremljanju 2. faze območja urejanja DL S5 – S2, v kateri se bo gradila komunalna infrastruktura za objekte, kjer je predvidena gradnja dvojčkov in enodružinskih hiš (severovzhodni del območja). Tako se je Občina Logatec odločila za pripravo programa opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

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

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

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)*.

S POSZ se v skladu s 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

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

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

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO

1.2.1 Naročnik

Naročnik: Občina Logatec
Tržaška cesta 50 A
1370 Logatec

Župan: Berto Menard
Matična številka: 5874661
ID št. za DDV: SI 55512844
Telefon: 01/ 759 06 00
Faks: 01/ 759 06 20
e-pošta: obcina.logatec@logatec.si
Predstavnika naročnika: Borut Smrdelj

1.2.2 Izdelovalec

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

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

1.3 Namen in cilji EPO in POSZ

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

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

- analizirano stanje območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja;
- analizirano stanje upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja;
- analizirano stanje predvidenih površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb;
- analizirano stanje obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja;
- določeni roki za izvedbo in etapnost opremljanja in
- določene podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

1.4 Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom

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

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3),*
- *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1),*
- *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, 84/18 – ZIURKOE in 158/20),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18 in 121/21),*
- *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), v nadaljevanju Uredba.*

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

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

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

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ). S programom opremljanja stavbnih

zemljišč se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se v uradnem glasilu

navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja. Program opremljanja in elaborat programa opremljanja, ki se javno objavita, ne smeta vsebovati osebnih podatkov

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

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

1.5 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

Bruto tlorisna površina stavbe je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 (*Uredba*).

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča (*Uredba*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom) (*ZUreP-2*).

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe (*ZUreP-2*).

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema so:

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

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini (*ZUreP-2*).

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

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

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

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

Omrežja so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se po tej uredbi ne šteje za novo komunalno opremo (*Uredba*).

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt (*ZUreP-2*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-2*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (*ZUreP-2*).

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja (*Uredba*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih 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 (*ZUreP-2*).

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine (*ZUreP-2*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe (*Uredba*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorico in občina s katerim se 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 (*ZUreP-2*).

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-2*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča (*ZUreP-2*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-2*).

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja (*Uredba*).

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Uporaba komunalne opreme pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd. (*Uredba*).

2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

2.1 Opis območja

Poglavje je povzeto po Odloku občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2.

2.1.1 Območje OLN

Območje urejanja se nahaja v k.o. Blekova vas v delu naselja Logatec, z ledinskim imenom Dovce. Ureditveno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Logatec, ter zajema območje parc. št.: 913, 914, 915, 898/1, 898/3, 908/1, 909, 1567/1, 903, 1579/1, 1561/1, 1616/2, 1620/2, 904/1, 896/1, 896/2, 899, 893, 905/7, 905/8, 905/9, 905/1, 907, 1582, 898/2, 908/11, 1580/1, 898/5, 1587, 1596/1, 1597/1, 1595, 1600/4, 1600/3, 1593/2, 1593/1, 1600/5, 1596/2, 1596/3, 1597/2, 1597/3, 1597/1, 908/3, vse k.o. Blekova vas. Območje meri cca 114.116 m².



Slika 1: Prikaz namenske rabe iz OPN Občine Logatec (MOP/PIS)

Obravnavano območje se nanaša na območje OLN Grapovčnik DL S5 – S2 se nahajata na severozahodnem dela mesta Logatec in je v OPN opredeljeno za naslednjimi EUP oznakami: BL-120, BL-121, BL-122, BL-123, BL-130, BL-134, BL-135, BL-141 in BL-163. Območje je po namenski rabi opredeljeno kot:

- SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava,
- SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava,
- Ssv - urbana večstanovanjska pozidava,
- PC - površine cest in
- ZD - druge urejene zelene površine.

2.1.2 Območje urejanja

Območje urejanja je namenjeno gradnji stanovanjskega naselja šestih blokov, dvojčkov in pretežno eno in dvo stanovanjskih družinskih hiš ter ureditvi javnih tlakovanih in zelenih površin, ter gradnji prometne, komunalne, telekomunikacijske in energetske infrastrukture.

2.1.3 Poseg v prostor

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- parcelna meja z višinsko regulacijo razmejuje površine v javni rabi, dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v zasebni rabi. Izdelana je višinska regulacija, ki določa višinsko koto na parcelnih mejah;
- stavbiščna črta je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo fasade oz. je odmaknjen v parcelo;
- funkcionalna linija je črta, do katere lahko sega funkcionalno zemljišče, lahko se jo dotika, ne sme pa je preseči;
- odmik stavbišča od roba ceste ne sme biti manjši kot 6,0 m, razen v primeru, ko je v predlagani pozidavi narisana manjša;
- regulacijske linije, stavbiščne linije in funkcionalne linije so razvidne iz karte Prometna ureditev, zazidalna situacija.

2.1.4 Posegi na obstoječih objektih in ob njih

Za posege na obstoječih objektih in ob njih veljajo naslednja določila:

- dovoljena so investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije;
- dovoljene so rušitve in nadomestne gradnje ob upoštevanju pogojev, ki veljajo za novogradnje;
- dovoljene so spremembe namembnosti.

2.1.5 Vrste posegov na gradbenih parcelah objektov

Na posamezni gradbeni parceli so dovoljeni:

- gradnja več stanovanjskih blokov, dvojčkov in eno in dvo družinskih hiš na območju prve etape;
- gradnja eno in dvo stanovanjskih hiš in dvojčkov v ostalih etapah;
- izraba dela objektov za mirno poslovno ali storitveno dejavnost brez motečega vpliva na okolico v vseh etapah;
- postavitve pomožnih objektov, kot so garaže, nadstrešnice, lope, pergole in senčnice v vseh etapah;
- urejanje odprtih površin ob objektu v vseh etapah;
- gradnja igral, igrišč, javne infrastrukture, cest in pešpoti znotraj, izven območja urejanja ter na območju varovanega gozda;
- v sklopu zunanje ureditve ob objektih je dopustna izvedba odprtih bazenov v vseh etapah.

2.1.6 Oblikovanje novogradenj

Pri oblikovanju novogradenj je treba upoštevati naslednje pogoje:

- objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, določene v 5. členu tega odloka;
- enodružinske in dvodružinske hiše ter dvojčki morajo imeti tlorisni gabarit ki se lahko razvija znotraj površine, določeno s stavbiščno črto do 35% izrabe zazidane površine glede na velikost parcele;
- etažnost dvojčkov, eno in dvo družinskih hiš bo K+P+1 ali K+P+M ali manj;
- etažnost več stanovanjskih blokov bo K+P+4, ki bodo opremljeni z dvigali;
- dimenzija več stanovanjskih objektov je točno določena v situaciji dimenzije ostalih stanovanjskih hiš bodo prilagojene velikosti gradbene parcele 35% izraba, upoštevaje regulacijskih elementov, zahtevam požarne varnosti ter zagotavljanju zadostnem številu parkirnih mest;
- kleti, neizkoriščena podstrešja, garaže niso bivalne površine (izvzeto iz neto tlorisno površine);
- pri izvedbi kleti je treba upoštevati prisotnost talne vode;
- odmik od sosednjega zemljišča mora biti vsaj 4 m (merjeno od zidu objekta) ;
- odmik je lahko manjši kadar se lastnika dveh parcel dogovorno odločita za zidavo dvojčka.

2.1.7 Oblikovanje pomožnih objektov

Pri oblikovanju pomožnih objektov je treba upoštevati naslednje pogoje:

- pomožni objekti se lahko gradijo kot prostostoječi objekti ali prizidki v območju znotraj gradbene meje;
- odmik od sosednjega zemljišča mora biti vsaj 3 m (merjeno od zidu objekta);
- odmik je lahko manjši ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča.

2.1.8 Zunanja ureditev

- višinske točke mejnikov so določene v prilogi zakoličbena situacija;
- višinska regulacija terena ob parcelni črti predstavlja 2 metrski pas na vsako stran parcelne meje, ki poteka v naklonu, kot je določeno z višino končnih mejnikov, to območje je zatravljeno;
- ograje ob meji gradbenih parcel so lahko žive meje ali lesene planke na nizkem parapetnem zidu;
- ograje imajo enotno višino 1,60 m – merjeno skupaj s parapetnim zidom;
- ob cesti ni dovoljeno postavljanje ograj;
- ograje, ki potekajo po parcelni meji dveh lastniških parcel se morajo končati vsaj 3 metre od roba javne ceste ali pločnika;
- zaključni element take ograje je lahko tipski kamnit zid v katerem je vgrajena elektro omarica, telefonska omarica, KTV omarica;
- na drugi strani parcele je predviden tipski element za postavitev smetiščnih posod, požarno pipo za plin in vodomerni jašek;
- v zelenici na meji z javno ulico je predvideno mesto za priklop na javno kanalizacijo;
- funkcionalno zemljišče enodružinskih stanovanjskih hiš se deli v tri dele:
 - dovoz in zunanja parkirišča na delu med javno cesto in stavbo;
 - drugi del je predviden stavbišču in funkcionalnem prostoru ob hiši;
 - tretji del je namenjen zasebnem vrtu;
- za izdelavo ravnih platojev manipulativnih površin in vrtnih teras je dovoljena izdelava kamnitih zidov do višine 90 cm in travnih brežin ob soglasju sosedaj;
- oporni zid ob javni cesti je možno zgraditi ob soglasju pristojne občinske službe;
- večji oporni zidovi so vrisani v zazidalni situaciji;
- pri zidavi dvojčkov veljajo enaki pogoji razen na skupni parcelni meji kjer objekt in požarni zid ločujeta parceli;
- pri zidavi večstanovanjskih hiš se upošteva zazidalno situacijo;

2.1.9 Postavitev začasnih objektov

Začasni objekti in naprave, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, se lahko postavijo na javnih površinah. Postavljeni morajo biti tako, da dopolnjujejo javni prostor in ne ovirajo vzdrževanja komunalnih naprav in prometnih objektov. Po njihovi odstranitvi se mora na zemljišču vzpostaviti prvotno stanje.

2.1.10 Določanje gradbenih parcel

V grafičnem delu zazidalnega načrta so določene gradbene parcele. Pozidanost gradbene parcele pri individualni stanovanjski gradnji in dvojčkih (zazidana površina osnovnega objekta in pomožnih objektov) ne sme presegati 35 % površine parcele.

2.1.11 Etape izvajanja zazidalnega načrta

Po sprejemu odloka o OLN, je potrebno izvesti parcelacijo dela ali celotnega območja. Gradnja je možna po etapah po pridobitvi gradbenega dovoljenja za zaključeno funkcionalno celoto s projektno obdelano obvezno javno infrastrukturo, ali le za infrastrukturna ali zemeljska dela. Uporabno dovoljenje obvezne javne infrastrukture mora biti pridobljeno pred ali istočasno z uporabnim dovoljenjem stanovanjskih objektov.

2.1.12 Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPN

V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte je treba izdelati grafični prikaz, iz katerega mora biti razvidno, da je projektna rešitev skladna z regulacijskimi elementi, določenimi z OLN, oziroma v okviru dopustnih odstopanj. V času gradnje je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja obstoječih stanovanjskih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

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

3.1 Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov

- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec uradno prečiščeno besedilo (OPN-UPB2) (Logaške novice, št. 5/21),*
- *Odlok občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06).*

3.2 Seznam upoštevanih strokovnih podlag

- *Idejna zasnova komunalnih vodov (Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, januar 2006),*
- *IDP (idejni projekt) komunalnih vodov (Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring),*
- *IDP (Idejni projekt) Načrt električnih inštalacij in električne opreme – javna razsvetljava (Elektro Ljubljana, št. načrta: ELR 207/05T-JR, Ljubljana, december 2005).*

3.3 Seznam druge upoštewane dokumentacije

- *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19),*
- *Program opremljanja za območje urejanja DL S5-S2 Grapovčnik (Inštitut za urbano Ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora d.o.o., september 2006),*
- *Občinski lokacijski načrt za območje urejanja Grapovčnik DL S5-S2 (Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, september 2006 pod številko projekta 47/11-05/OLN),*
- *Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (Občina Logatec, december 2021 - januar 2022).*

4 PODATKI O POVRŠINAH PARCEL IN STAVB

4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov grafičnega dela *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območja Grapovčnik DL S5 – S2*.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo, ki se bo zgradila v 2. fazi. Izločene so bile površine parcel: OL1, NP1, L1, L2, L3 in K1, ki se bodo priključevale na obstoječo komunalno opremo. Izločene so bile tudi površine parcel, ki se namenjujejo gradnji grajenega javnega dobra - v tem programu opremljanja gre za površine namenjene javnim površinam - cestam (oznake parcel: AHS1, AHS2, BJS1, CMS1, ERS1, ERS2, ERS3, KJMS1, KJMS2, KJMS2, KMS1, KS1, LS1, MI33, MI9, MIS1, MIS10, MIS11, MIS12, MIS2, MIS3, MIS4, MIS6, MIS9, MMS1, MPS1, MTS1, MVS1, MVS2, MVS3, NPS1, OLS1, ŠMS1, ŠTS1, TMS1 in TŽS1) ter območja gozda in zelenih površin (oznake parcel: ERZ1, MI5, MIG1, MIG2, MIG3, MIG4, MIS5 in UCZ1). V obračunska območja so bila tako vključene parcele in površine, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju

Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)
AH4	616,27
AH5	764,10
AH6	821,73
AH7	692,64
AH8	704,45
AH9	796,17
BJ1	408,78
BJ2	747,18
BJ3	214,93
BJ4	787,53
BJ5	613,81
BJ6	835,61
BJ7	774,02
CM1	523,16
CM2	290,91
CM3	592,89
ER1	242,52
ER2	313,84
ER3	217,89
ER4	62,26
ER5	528,82
ER6	100,71
ER7	364,60
ER8	1130,38
ER9	727,22
ER10	854,78
ER11	826,32

Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)
ER12	995,64
ER13	969,05
ER14	560,06
ER15	145,11
ER16	117,50
KJM1	151,57
KJM2	274,25
KM1	420,50
MI1	587,31
MI2	315,47
MI3	266,33
MI4	366,62
MI5	55,25
MI6	258,97
MI7	562,20
MI8	911,83
MI10	786,57
MI11	649,14
MI12	707,61
MI13	726,65
MI14	390,45
MI16	745,08
MI17	695,33
MI18	801,10
MI19	972,83
MI20	1231,48
MI21	249,83
MI22	718,92
MI23	778,70
MI24	908,88
MI25	95,03
MM1	444,21
MM2	741,25
MM3	775,75
MM4	528,70
MM5	47,21
MM6	47,78
MP1	1046,34
MP2	846,39
MP3	727,23
MP4	661,90
MP5	584,07
MP6	427,35

Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)
MT1	379,30
MT2	379,02
MT3	371,63
MT4	810,06
MT5	467,82
MT6	116,73
MT7	32,30
MV1	751,99
MV2	456,23
MV3	441,77
MV4	275,75
MV5	178,16
NPZ1	422,89
NV1	217,24
NVZ1	265,33
OL2	157,83
OL3	759,84
OL4	241,57
OL5	735,27
OL6	332,10
OL7	11,32
OL8	24,66
OL12	74,93
OL13	88,77
OL14	11,51
OL15	20,46
OL16	60,72
OL17	8,78
OL18	22,09
TM1	20,16
TM2	719,33
TM4	637,81
TMZ1	675,62
TT1	29,84
TT2	452,59
TT3	252,84
TT4	319,91
TŽ1	389,67
Skupaj	51.460,79

4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi podatkov *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06)*. V 8. členu odloka so določeni tlorisni in višinski gabariti. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo, ki se bo zgradila v 2. fazi. Izločeni so bili objekti na parcelah: OL1, NP1, L1, L2, L3 in K1, ki se bodo priključevali na obstoječo komunalno opremo.

Preglednica 2: Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO

Oznaka objekta	Število objektov	Gabariti	Etažnost	Število etaž	Tlorisna površina	Bruto tlorisna površina objekta	Skupna bruto tlorisna površina vseh objektov
enodružinska pozidava in dvojčki – 2.faza	58	9,00 m x 12,00 m	K+P+1 ali K+ P+ M	3	108	324,00	18.792,00
enodružinska pozidava in dvojčki – 2.faza	3	9,00 m x 9,00 m	K+P+1 ali K+ P+ M	3	81	243,00	729,00
Skupaj							19.521,00

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

5.1 Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis obstoječe komunalne opreme, ki izhaja iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19).

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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

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

Občina Logatec ima že sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19) in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju OLN že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19). Iz navedenih dokumentov izhaja, da se del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- Cestno omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_C_1),
- Kanalizacijsko omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_K_1),
- Vodovodno omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_V_1) in
- Javne površine (oznaka oskrbnega območja OSO_JP_1).

5.2 Opis predvidene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki je povzet po Odloku občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06) in Programu opremljanja za območje urejanja DL S5-S2 Grapovčnik (Inštitut za urbano Ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora d.o.o., september 2006).

5.2.1 Cestno omrežje – 2. faza

Na obravnavanem območju urejanja bo potrebno v 2. fazi izgraditi okoli 7.080 m² cest. Za napajanje naselja je predvidena krožna cesta na katero se priključujejo zasebna zemljišča in javne prometne površine. Dovozi do gradbenih parcel so urejeni preko uvozov minimalne širine 5.0 m, ki se izvedejo preko pogreznjenih robnikov. Krožna cesta se preko dostopne ceste priključuje na lokalno cesto. Za pešce so predvideni nivojsko ločeni hodnik za pešce širine 1,5 m in prečne peš povezave med posameznimi ulicami širine 2 m.

Glavno prometnico predstavlja cesta, ki se priključuje na Tržaško cesto v rondoju pri bencinski črpalki Mol. Ta poteka mimo doma starejših občanov do novo zgrajenega krožišča, kjer se zagotovi nova prometna ureditev, upoštevajoč sedanje prometne zahteve. Vse ostale ulice se navezujejo v krožnem prometu na glavno napajalno ulico, tako da promet gravitira na rondo pri Molu. Ulice z manjšo obremenitvijo, so lahko enosmerne širine 4 m. Slepih ulic ni. V okviru stroškov opremljanja zemljišča je v postavki ceste vključena tudi meteorna kanalizacija, hodniki za pešce ter javna razsvetljava.

Odvodnjavanje meteornih voda

Za odvajanje odpadnih meteornih voda v 2. fazi se v cestnih odsekih izvede kanalizacija za meteorne odpadne vode v skupni dolžini 1.170 m, ki se zbere v za to predvidenem ponikovalnem polju z ustreznim zadrževalnikom naletnih vod. Za čiščenje lovilcev olj, peskolovov, usedalnikov in zadrževalnikov vode, bo po izgradnji skrbel upravljavec javne kanalizacije, JP Komunalno podjetje Logatec.

Javna razsvetljava

Za novo naselje se v cestnem telesu izvedejo krožne zanke. Razvod ulične javne razsvetljave poteka v prostih ceveh elektro kableske kanalizacije. Javna razsvetljava za 2. fazo v skupni dolžini 1.156 m se napaja iz odjemnega mesta v trafo postaji javne razsvetljave. Ob izgradnji javne infrastrukture, bo graditelj infrastrukture ob ulici zgradil tipske svetilke in nosilce svetilk skladno s tipizacijo opreme in naprav javne razsvetljave.

Grafični prikaz ureditve cestnega omrežja, odvodnjavanja meteornih voda in javne razsvetljave je prikazan v kartografski prilogi 4a.

5.2.2 Fekalna kanalizacija – 2. faza

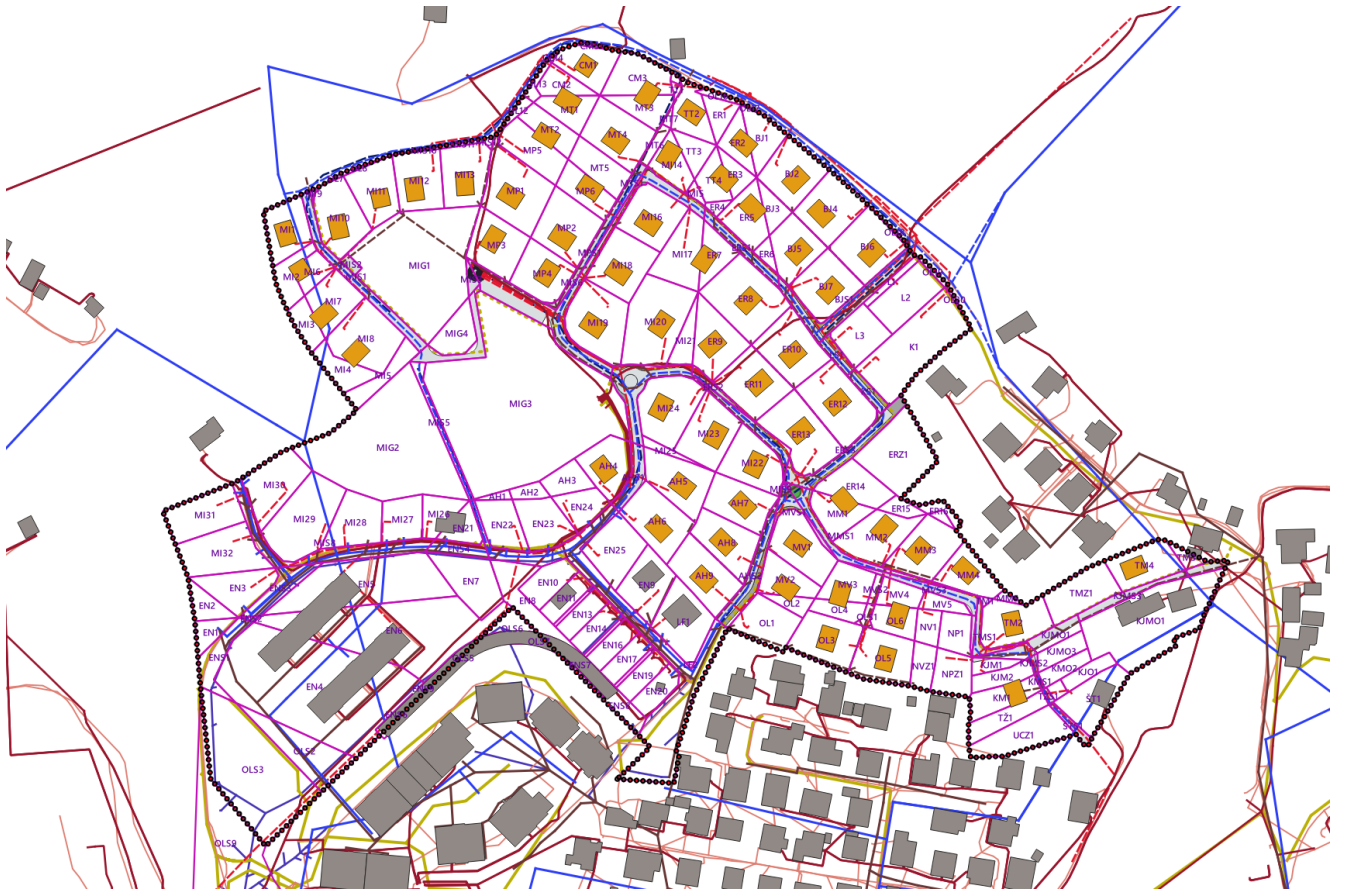
Na obravnavanem območju je v 2. fazi predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidena je izgradnja cca 1.845,00 m fekalne kanalizacije. Vse komunalne odpadne vode se bodo preko novo načrtovane gravitacijske javne kanalizacije priklopile v obstoječo kanalizacijo za komunalne odpadne vode na Pavšičevi ulici. Ob izgradnji javne infrastrukture, bo graditelj infrastrukture ob vsaki gradbeni parceli zagotovil odcep s povratno loputo na robu parcele predvidene za gradnjo javne infrastrukture.

Grafični prikaz ureditve omrežja fekalne kanalizacije je prikazan v kartografski prilogi 4b.

5.2.3 Vodovodno omrežje – 2. faza

Vodovodno omrežje za 2. fazo v dolžini okoli 1.655 m se bo gradilo v cestnem telesu, kjer se bodo izvedle krožne zanke. Omrežje bo dimenzionirano za potrebe sanitarne vode ter požarne zaščite. Hidrantno omrežje se izvede z nadzemnimi hidranti v razdalji največ 80 metrov.

Grafični prikaz ureditve vodovodnega omrežja je prikazan v kartografski prilogi 4c.



Slika 2: Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza

6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

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

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

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

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

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

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

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

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

Stroški pridobivanja zemljišč so:

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

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

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

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

Osnovo za stroške izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški izdelave EPO in POSZ izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti) izdelave POSZ v letu 2021/2022. Na podlagi navedenega so v elaborat vključeni stroški izdelave programa opremljanja, ki so podani v spodnji preglednici.

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

I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. PROGRAM OPREMLJANJA				
1. elaborat programa opremljanja (2021/2022) - 2. faza	kos	1	6.862,50	6.862,50
SKUPAJ				6.862,50
B. DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
1. programsko strateški dokumenti	kos	/	/	/
2. prostorsko izvedbeni akti (OLN)	kos	/	/	/
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
5. informacijski sistem	kos	/	/	/
6. investicijska dokumentacija IP	kos	/	/	/
7. projektna dokumentacija (idejni projekt)	kos	/	/	/
8. nadzor nad izvajanjem del	kos	/	/	/
9. informiranje in komuniciranje	kos	/	/	/
10. program izvajanja del	kos	/	/	/
11. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
12. ostalo	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO - 2. faza				6.862,50

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

Osnovo za stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Po podatkih naročnika ni predvidenih stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo, kar je prikazano v spodnji preglednici.

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

II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	kos	/	/	/
2. okoljske, naravovarstvene, arheološke	kos	/	/	/
3. meteorološke	kos	/	/	/
4. hidrološke, vodnogospodarske	kos	/	/	/
5. energetske, komunalne, prometne	kos	/	/	/
6. študija osončenosti	kos	/	/	/
7. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00

SKUPAJ STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO - 2. faza	0,00
--	------

6.1.3 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Na podlagi pridobljenih podatkov gre za odkup zemljišč za ureditev cestnega omrežja v skupni površini 6.997 m². Cena na m² pa znaša 30 € /m². Na podlagi navedenega so v EPO in POSZ vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč

III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča – 2. faza	m ²	6.997,00	30,00	209.910,00
2. služnosti	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str.	/	/	/	0,00
SKUPAJ				209.910,00
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	/	/	/	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
1. predhodni stroški	/	/	/	0,00
2. drugo za pridobivanje zemljišč	/	/	/	0,00
3. delilni načrti	/	/	/	0,00
4. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE - 2. faza				209.910,00

6.1.4 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Osnovo za vrednotenje stroškov gradnje nove komunalne opreme predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Skladno z dogovorom z naročnikom so bile ocenjene vrednosti stroškov izgradnje nove komunalne opreme, določene na podlagi povprečne vrednosti izgradnje nove komunalne opreme na enoto mere povzete po idejni zasnovi, ter pomnožene z dolžinami predvidene komunalne opreme določene grafičnem delu idejnega projekta (IDP).

Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje nove komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Stroški gradnje nove komunalne opreme

IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE				
2. Izgradnja cestne infrastrukture - 2. faza	m ²	7.080,00	85,54	605.623,20
6. Izgradnja meteorne kanalizacije - 2. faza	m ¹	1.170,00	186,47	218.169,90
7. Izgradnja javne razsvetljave - 2. faza	m ¹	1.156,00	63,84	73.799,04
<i>SKUPAJ CESTNO OMREŽJE</i>				897.592,14
B. FEKALNA KANALIZACIJA				
1. Izgradnja fekalne kanalizacije - 2. faza	m ¹	1.845,00	100,92	186.197,40
<i>SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA</i>				186.197,40
C. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Izgradnja vodovodnega omrežja - 2. faza	m ¹	1.655,00	84,38	139.648,90
<i>SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE</i>				139.648,90
SKUPAJ VSA NOVA KOMUNALNA OPREMA				1.223.438,44

Občina Logatec finančnih sredstev za izvedbo nove komunalne opreme iz prejšnjega odstavka še nima v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Zato jih bo vanj vključila najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja stavbnih zemljišč.

6.1.5 Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

Osnovo za vrednotenje drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Po podatkih naročnika so predvidena arheološka izkopavanja, katerih ocenjena vrednost po podatkih naročnika znaša 6.100 €. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

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

V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	/	/	/
2. ureditev meje oboda območja	kos	/	/	/
3. parcelacije	kos	/	/	/
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	/	/	/
5. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
B. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	m ²	/	/	/
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	/	/	/
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	/	/	/
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	/	/	/
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	/	/	/
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	kos	/	/	/

6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ²	/	/	/
7. arheološka izkopavanja	kos	1	6.100,00	6.100,00
8. drugi stroški (kreditni, itd.)	kos	/	/	/
9. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
10. preddela in ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela)	kos	/	/	/
SKUPAJ				6.100,00
SKUPAJ DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME				6.100,00

6.2 Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

6.2.1 Obračunska območja

Zakon o urejanju prostora (ZUreP2) in *Uredba* določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza. Obračunska območja so bila določena na podlagi grafičnih podatkov *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2*.

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

- obračunska območja stroškov gradnje nove komunalne opreme:
 - obračunsko območje cest (OBO_C), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
 - obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO_FK), določeno na podlagi poteka predvidene fekalne kanalizacije,
 - obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

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

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi grafičnih podatkov *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2*. V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja novih objektov. Podrobnejša določitev predvidenih parcel, ki se je upoštevala v tem EPO so prikazane v poglavju »4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb«. V spodnji preglednici so prikazane skupne površine parcel na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju

Obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	51.460,79
OBO_FK	51.460,79
OBO_V	51.460,79

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območja Grapovčnik DL S5 – S2*. V 8. členu odloka ter v poglavju »2.1.6 Oblikovanje novogradenj«, so določeni tlorisni in višinski gabariti, na podlagi katerih so bile določene bruto tlorisne površine objektov, ki so prikazane v poglavju »4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb«. V spodnji preglednici so prikazane skupne bruto tlorisne površine objektov na posameznem obračunskem območju.

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

Obračunsko območje	Bruto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_C	19.521,00
OBO_FK	19.521,00
OBO_V	19.521,00

6.2.2 Skupni in obračunski stroški

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

Ker so stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo in drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, opredeljeni za vso javno infrastrukturo za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza in niso predvidena komunalna oprema, smo jih v skladu z obrazložitvijo Ministrstva za okolje in prostor, sorazmerno razdelili med predvideno komunalno opremo (cestno omrežje, fekalno kanalizacijo in vodovodno omrežje). Prikaz sorazmerne delitve je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški predvidene komunalne opreme

SKUPNI STROŠKI PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME	
A. CESTNO OMREŽJE	
<i>I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo</i>	5.009,63
<i>II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo</i>	0,00
<i>III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje</i>	209.910,00
<i>IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme</i>	897.592,14
<i>V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja</i>	4.453,00
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA CESTNEGA OMREŽJA	1.116.964,77
B. FEKALNA KANALIZACIJA	
<i>I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo</i>	1.098,00
<i>II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo</i>	0,00
<i>III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje</i>	0,00
<i>IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme</i>	186.197,40

V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	976,00
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA OMREŽJA FEKALNE KANALIZACIJE	188.271,40
C. VODOVODNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	754,88
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	139.648,90
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	671,00
SKUPAJ STROŠKI PREDVIDENEGA VODOVODNEGA OMREŽJA	141.074,78

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

Preglednica 11: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
Cestno omrežje	1.116.964,77
Fekalna kanalizacija	188.271,40
Vodovodno omrežje	141.074,78
SKUPAJ	1.446.310,94

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

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in sredstev, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine, kar je prikazano v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

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

SKUPAJ	0,00
--------	------

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

Preglednica 13: Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	1.446.310,94
<i>Cestno omrežje</i>	1.116.964,77
<i>Fekalna kanalizacija</i>	188.271,40
<i>Vodovodno omrežje</i>	141.074,78
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
<i>Cestno omrežje</i>	0,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	0,00
<i>Vodovodno omrežje</i>	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	1.446.310,94
<i>Cestno omrežje</i>	1.116.964,77
<i>Fekalna kanalizacija</i>	188.271,40
<i>Vodovodno omrežje</i>	141.074,78

6.2.3 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $CpN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $CtN_{(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OSN_{(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AGP_{(j)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AOBJEKT_{(j)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

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

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

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

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

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m^2]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/ m^2]
Cestno omrežje	OBO_C	51.460,79	1.116.964,77	21,71
Fekalna kanalizacija	OBO_FK	51.460,79	188.271,40	3,66
Vodovodno omrežje	OBO_V	51.460,79	141.074,78	2,74
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			1.446.310,94	28,11

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

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

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Bruto tlorisna površina objekta [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OBO_C	19.521,00	1.116.964,77	57,22
Fekalna kanalizacija	OBO_FK	19.521,00	188.271,40	9,64
Vodovodno omrežje	OBO_V	19.521,00	141.074,78	7,23
OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA			1.446.310,94	74,09

6.2.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

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

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

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

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem EPO in POSZ (DpN) : (DtN) = 0,5 : 0,5. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

7 ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki občinske uprave Občine Logatec je bil definiran naslednji terminski načrt izvedbe opremljanja.

AKTIVNOST	2022				2023				2024				2025				2026			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Pridobivanje zemljišč			■	■																
Priprava zemljišč			■	■																
Projektna dokumentacija			■	■																
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo					■	■														
Javni razpis, oddaja del izvajalcu							■	■												
Začetka gradnje nove komunalne opreme										■	■	■								
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa										■	■	■								
Ceste in odvajanje meteornih voda, hodniki za pešce ter javna razsvetljava										■	■	■								
Fekalna kanalizacija										■	■	■								
Vodovodno omrežje										■	■	■								
Tehnični pregled														■						
Uporabno dovoljenje														■						
Predaja komunalne opreme v upravljanje															■					

Začetek gradnje nove komunalne opreme je predviden aprila 2024, predaja komunalne opreme v upravljanje pa junija 2025.

8 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 Izračun komunalnega prispevka

8.1.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}(ij)}$: 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 posamezno vrsto nove komunalne opreme se za gradbeno inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta,
- $CtN_{(ij)}$: 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.

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

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

pri čemer je:

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

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz prejšnjega odstavka po enačbi:

$$KP_{akontacija} = \sum KP_{akontacija(ij)},$$

pri čemer je:

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

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

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

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

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,

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Posebna določila

8.2.1 Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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 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.

8.2.2 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 zmogljivosti 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.

8.2.3 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz EPO in POSZ, 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 EPO in POSZ.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz EPO in POSZ ter druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz EPO in POSZ. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

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

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

8.2.5 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno oprostitvev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.

Morebitne ostale oprostitve in olajšave določa Pravilnik o kriteriji za oprostitve in olajšave pri odmeri in plačilu komunalnega prispevka.

Ob oprostitvi mora Občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

8.2.6 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 POSZ 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.

8.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer za objekt na parceli BJ4

Primer izračuna komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za objekt na parceli BJ4. Bruto tlorisno površina objekta znaša 324,00 m², površina gradbene parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 787,53 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo novo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja nove komunalne opreme: OBO_C, OBO_FK in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	787,53	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	324,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	(Enostanovanjske stavbe)
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Cestno omrežje	65	%
- Psz Kanalizacijsko omrežje	65	%
- Psz Vodovodno omrežje	65	%
- Pzs Javne površine	65	%
Komunalni prispevek	16.121,17	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 16.121,17 EUR.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	787,53	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	324,00	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	28,11	EUR/m ²
- Ct(ij)	74,09	EUR/m ²
Komunalni prispevek	23.071,31	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 23.071,31 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	9.763,61	17.818,28	0,00	17.818,28
Fekalna kanalizacija	2.450,89	3.002,86	0,00	3.002,86
Vodovodno omrežje	3.504,33	2.250,18	1.254,16	3.504,33
Javne površine	402,34	0,00	402,34	402,34
SKUPAJ	16.121,17	23.071,31	1.656,50	
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				24.727,81

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (v tem primeru vodovodno omrežje in javne površine), se v skupni komunalni prispevek štejejo nadomestitveni stroški za uporabo obstoječe komunalne opreme do višine vrednosti za obstoječo komunalno opremo.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 24.727,81 EUR.

Primer za povprečni objekt zgrajen v Občini Logatec

Primer izračuna komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazuje izračun komunalnega prispevka za povprečni objekt zgrajen v Občini Logatec. Bruto tlorisna površina objekta znaša 200,00 m², površina gradbene parcele, pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo novo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja nove komunalne opreme: OBO_C, OBO_FK in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	600,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	(Enostanovanjske stavbe)
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Cestno omrežje	65	%
- Psz Kanalizacijsko omrežje	65	%
- Psz Vodovodno omrežje	65	%
- Pzs Javne površine	65	%
Komunalni prispevek	10.619,70	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 10.619,70 EUR.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	600,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	28,11	EUR/m ²
- Ct(ij)	74,09	EUR/m ²
Komunalni prispevek	15.842,00	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 15.842,00 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	6.415,50	12.235,00	0,00	12.235,00
Fekalna kanalizacija	1.632,80	2.062,00	0,00	2.062,00
Vodovodno omrežje	2.307,50	1.545,00	762,50	2.307,50
Javne površine	263,90	0,00	263,90	263,90
SKUPAJ	10.619,70	15.842,00	1.026,40	
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				16.868,40

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (v tem primeru vodovodno omrežje in javne površine), se v skupni komunalni prispevek štejejo nadomestitveni stroški za uporabo obstoječe komunalne opreme do višine vrednosti za obstoječo komunalno opremo.

Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 16.868,40 EUR.

9 OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3)*.

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

Občina Logatec ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju OLN že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 10/19)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- Cestno omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_C_1),
- Kanalizacijsko omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_K_1),
- Vodovodno omrežje (oznaka oskrbnega območja OSO_V_1) in
- Javne površine (oznaka oskrbnega območja OSO_JP_1).

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

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

- podatkov o stroških izdelave EPO in POSZ, ki izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe (pogodbenih vrednosti),
- podatkov o stroških pridobivanja zemljišč za opremljanje, kjer gre za odkup zemljišč za ureditev cestnega omrežja v skupni površini 6.997 m² po ceni 30 €/m²,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje nove komunalne opreme, določenih na podlagi povprečne vrednosti izgradnje nove komunalne opreme na enoto mere povzete po idejni zasnovi, ter pomnožene z dolžinami predvidene komunalne opreme določene grafičnem delu idejnega projekta (IDP) ter
- podatkov o drugih stroških nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kjer gre za predvidena arheološka izkopavanja, katerih ocenjena vrednost po podatkih naročnika znaša 6.100 €.

Ta EPO in POSZ se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

Opis predvidene komunalne opreme je povzet po *Odloku občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06)*. Grafični del predvidene komunalne opreme pa je povzet po *Idejnemu projektu komunalnih vodov (Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, januar 2006)*.

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov grafičnega dela *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2*. V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo, ki se bo zgradila v 2. fazi. Izločene so bile površine parcel: OL1, NP1, L1, L2, L3 in K1, ki se bodo priključevale na obstoječo komunalno opremo. Izločene so bile tudi površine parcel, ki se namenjujejo gradnji grajenega javnega dobra - v tem programu opremljanja gre za površine namenjene javnim površinam - cestam (oznake parcel: AHS1, AHS2, BJS1, CMS1, ERS1, ERS2, ERS3, KJMS1, KJMS2, KJMS2, KMS1, KS1, LS1, MI33, MI9, MIS1, MIS10, MIS11, MIS12, MIS2, MIS3, MIS4, MIS6, MIS9, MMS1, MPS1, MTS1, MVS1, MVS2, MVS3, NPS1, OLS1, ŠMS1, ŠTS1, TMS1 in TŽS1) ter območja gozda in zelenih površin (oznake parcel: ERZ1, MI5, MIG1, MIG2, MIG3, MIG4, MIS5 in UCZ1).

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi podatkov *Odloka občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območje Grapovčnik DL S5 – S2 (Logaške novice, št. 11/06)*. V 8. členu odloka so določeni tlorisni in višinski gabariti. V bruto tlorisne površine objektov so bili vključeni vse objekti znotraj meje obravnavanega območja na katerih je možna gradnja objektov in se bodo priključevali na novo komunalno opremo, ki se bo zgradila v 2. fazi. Izločeni so bili objekti na parcelah: OL1, NP1, L1, L2, L3 in K1, ki se bodo priključevali na obstoječo komunalno opremo.

10 POGODA 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;

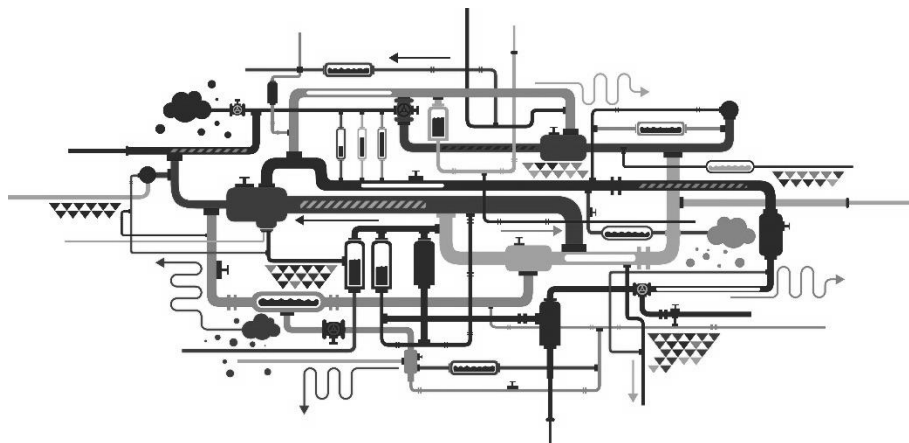
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini 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 garancijskemu roku;
14. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi odločbe o komunalnem prispevku za novo komunalno opremo na podlagi bančne garancije;
15. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Če se 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.



OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA
PRISPEVKA ZA DEL OBMOČJA OLN GRAPOVČNIK DL S5 – S2 - 2.
FAZA

ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU V I. BRANJU



JANUAR, 2022

Investitor, Občina Logatec, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča na delu območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, za katerega je bil sprejet *Odlok občinskega lokacijskega načrta za ureditveno območja Grapovčnik DL S5 – S2 (Uradne objave občine Logatec, št. 11/06)*.

Obravnava območje se nanaša na območje OLN Grapovčnik DL S5 – S2 se nahajata na severozahodnem dela mesta Logatec in je v OPN opredeljeno za naslednjimi EUP oznakami: BL-120, BL-121, BL-122, BL-123, BL-130, BL-134, BL-135, BL-141 in BL-163. Območje je po namenski rabi opredeljeno kot: SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava, Ssv - urbana večstanovanjska pozidava, PC - površine cest in ZD - druge urejene zelene površine.

Območje urejanja se nahaja v k.o. Blekova vas v delu naselja Logatec, z ledinskim imenom Dovce. Ureditveno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Logatec, ter zajema območje parc. št.: 913, 914, 915, 898/1, 898/3, 908/1, 909, 1567/1, 903, 1579/1, 1561/1, 1616/2, 1620/2, 904/1, 896/1, 896/2, 899, 893, 905/7, 905/8, 905/9, 905/1, 907, 1582, 898/2, 908/11, 1580/1, 898/5, 1587, 1596/1, 1597/1, 1595, 1600/4, 1600/3, 1593/2, 1593/1, 1600/5, 1596/2, 1596/3, 1597/2, 1597/3, 1597/1, 908/3, vse k.o. Blekova vas. Območje meri cca 114.116 m².

Glavni razlog za pripravo POSZ je potreba po komunalnem opremljanju 2. faze območja urejanja DL S5 – S2, v kateri se bo gradila komunalna infrastruktura za objekte, kjer je predvidena gradnja dvojčkov in enodružinskih hiš (severovzhodni del območja). Tako se je Občina Logatec odločila za pripravo programa opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

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

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

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)*.

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

ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

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

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

Primer za objekt na parceli BJ4

Primer izračuna komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt na parceli BJ4. Bruto tlorisno površina objekta znaša 324,00 m², površina gradbene parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 787,53 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo novo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja nove komunalne opreme: OBO_C, OBO_FK in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	787,53	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	324,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	(Enostanovanjske stavbe)
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Cestno omrežje	65	%
- Psz Kanalizacijsko omrežje	65	%
- Psz Vodovodno omrežje	65	%
- Pzs Javne površine	65	%
Komunalni prispevek	16.121,17	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 16.121,17 EUR.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	787,53	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	324,00	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	28,11	EUR/m ²
- Ct(ij)	74,09	EUR/m ²
Komunalni prispevek	23.071,31	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 23.071,31 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	9.763,61	17.818,28	0,00	17.818,28
Fekalna kanalizacija	2.450,89	3.002,86	0,00	3.002,86
Vodovodno omrežje	3.504,33	2.250,18	1.254,16	3.504,33
Javne površine	402,34	0,00	402,34	402,34
SKUPAJ	16.121,17	23.071,31	1.656,50	
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				24.727,81

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (v tem primeru vodovodno omrežje in javne površine), se v skupni komunalni prispevek štejejo nadomestitveni stroški za uporabo obstoječe komunalne opreme do višine vrednosti za obstoječo komunalno opremo. **Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 24.727,81 EUR.**

Primer za povprečni objekt zgrajen v Občini Logatec

Primer izračuna komunalnega prispevka za del območja OLN Grapovčnik DL S5 – S2 - 2. faza, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za povprečni objekt zgrajen v Občini Logatec. Bruto tlorisna površina objekta znaša 200,00 m², površina gradbene parcele, pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo novo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja nove komunalne opreme: OBO_C, OBO_FK in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	600,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	(Enostanovanjske stavbe)
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Cestno omrežje	65	%
- Psz Kanalizacijsko omrežje	65	%
- Psz Vodovodno omrežje	65	%
- Pzs Javne površine	65	%
Komunalni prispevek	10.619,70	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 10.619,70 EUR.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	600,00	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	28,11	EUR/m ²
- Ct(ij)	74,09	EUR/m ²
Komunalni prispevek	15.842,00	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 15.842,00 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KPobstoječa(i)	KPnova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	6.415,50	12.235,00	0,00	12.235,00
Fekalna kanalizacija	1.632,80	2.062,00	0,00	2.062,00
Vodovodno omrežje	2.307,50	1.545,00	762,50	2.307,50
Javne površine	263,90	0,00	263,90	263,90
SKUPAJ	10.619,70	15.842,00	1.026,40	
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				16.868,40

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (v tem primeru vodovodno omrežje in javne površine), se v skupni komunalni prispevek štejejo nadomestitveni stroški za uporabo obstoječe komunalne opreme do višine vrednosti za obstoječo komunalno opremo. **Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 16.868,40 EUR.**