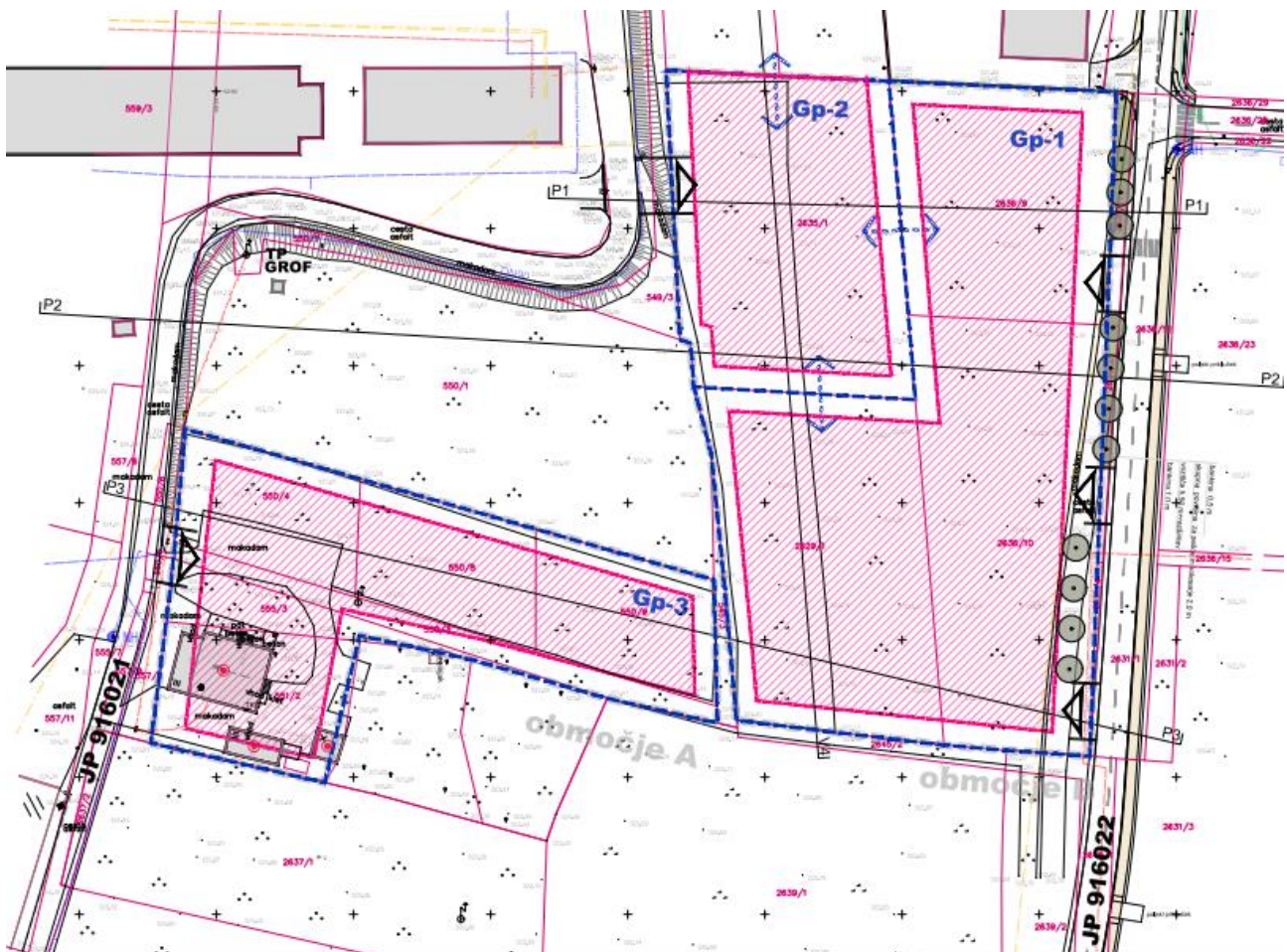


ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA OPPN ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1 V OBČINI VRANSKO

ZA OBRAVNAVO V I. BRANJU



LJUBLJANA, NOVEMBER 2024

Naročnik:

OBČINA VRANSKO
Vransko 59
3305 Vransko



Odgovorna predstavnica naročnika:
Iva Zorenč

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.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.
Sašo Weldt, univ. dipl. biol.
Samo Škerjanec, univ. dipl. inž. gozd.
Pija Lapajne, univ. dipl. geog.

Projekt:

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA OPPN ZA DEL ENOTE
UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1 V OBČINI VRANSKO

Številka pogodbe:

P61/2024

Številka projekta:

409/2024

Ključne besede:

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

Datum:

21. 11. 2024

KAZALO

1	Uvod	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO.....	8
1.2.1	Naročnik.....	8
1.2.2	Izdelovalec	8
1.3	Namen in cilji EPO in POSZ	9
1.4	Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom	9
1.5	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	12
2	Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev	15
2.1	Opis območja	15
2.1.1	Območje OPPN.....	15
2.1.2	Dopustni objekti in dejavnosti	16
2.1.3	Pomožni objekti	16
2.1.4	Predvidene odstranitve.....	16
2.1.5	Regulacijski elementi	16
2.1.6	Zasnova.....	16
2.1.7	Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo	17
2.1.8	Odmiki	18
2.1.9	Ureditev zunanjih površin.....	18
2.1.10	Etapnost.....	19
2.1.11	Obveznosti investitorjev in izvajalcev	19
2.1.12	Gradbene parcele ter merila in pogoji za parcelacijo	19
2.1.13	Dopustna odstopanja.....	19
3	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije	21
3.1	Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov	21
3.2	Seznam upoštevanih strokovnih podlag.....	21
3.3	Seznam druge upoštewane dokumentacije	21
4	Podatki o površinah parcel in stavb	22
4.1	Predvidene površine gradbenih parcel stavb	22
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 nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	24
5.2.1	Cestno omrežje	24
5.2.2	Kanalizacijsko omrežje.....	25
5.2.3	Vodovodno omrežje.....	25
5.2.4	Elektroenergetsko omrežje	25
5.2.5	Omrežje elektronskih komunikacij.....	26
5.2.6	Plinovodno omrežje.....	27
5.2.7	Ogrevanje in učinkovita raba energije	27
6	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	29
6.1	Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja.....	29
6.1.1	Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo	30
6.1.2	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	30
6.1.3	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	31
6.1.4	Stroški gradnje nove komunalne opreme.....	32

6.1.5	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	33
6.2	Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	33
6.2.1	Obračunska območja	33
6.2.2	Skupni in obračunski stroški	34
6.2.3	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	37
6.2.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	38
7	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	39
8	Izračun komunalnega prispevka.....	40
8.1	Izračun komunalnega prispevka	40
8.1.1	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	40
8.1.2	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme.....	42
8.2	Posebna določila.....	43
8.2.1	Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	43
8.2.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta	43
8.2.3	Obročno odplačevanje komunalnega prispevka.....	43
8.2.4	Pogodba o priključitvi	44
8.2.5	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo	44
8.2.6	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka.....	45
8.2.7	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka	45
8.2.8	Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom	46
8.3	Informativni izračun komunalnega prispevka	46
9	Opozorilo o celovitosti programa opremljanja	50
10	Pogoda o opremljanju.....	52

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina parcel na posameznem območju.....	22
Preglednica 2:	Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO.....	22
Preglednica 3:	Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	30
Preglednica 4:	Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	30
Preglednica 5:	Stroški pridobivanja zemljišč.....	31
Preglednica 6:	Stroški gradnje nove komunalne opreme	32
Preglednica 7:	Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	33
Preglednica 8:	Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju.....	34
Preglednica 9:	Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju.....	34
Preglednica 10:	Skupni stroški nove komunalne opreme.....	35
Preglednica 11:	Skupni stroški opremljanja	35
Preglednica 12:	Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja	36
Preglednica 13:	Obračunski stroški opremljanja	37
Preglednica 14:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)	38
Preglednica 15:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN).....	38

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz veljavne namenske rabe iz OPN Občine Vransko (OPPN).....	15
Slika 2: Arhitektonsko ureditvena situacija (OPPN)	20
Slika 3: Situacija poteka omrežja in priključevanja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo (OPPN)	28

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Vranksko, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko, za katerega je bil sprejet *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

Območje OPPN se nahaja v poslovni coni Čeplje, vzhodno od avtoceste AC A1 Ljubljana–Maribor in zahodno od naselja Čeplje ter južno od regionalne ceste Šentrupert–Ločica (R11 0290). Območje OPPN je sestavljeno iz dveh prostorsko ločenih območij z oznako A in B. Območje A obsega parcele št.: 550/3, 550/4, 550/8, 550/9, 551/2 del in 555/3 del k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,37 ha. Območje B obsega parcele št.: 2629/1, 2635/1, 2636/9, 2636/10 k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,88 ha. Velikost območja je ca 1,25 ha.

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko. Območje je v OPN opredeljeno kot EUP ČE02-3/1. Območje je po namenski rabi prostora določeno kot gospodarska cona (IG), ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter proizvodnji električne energije. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive. Znotraj območja OPPN, na gradbenih parcelah z oznako Gp-1, Gp-2 in Gp-3 so dopustne različne gospodarske dejavnosti.

Glavni razlog za pripravo POSZ je želja investitorjev po pristopu k realizaciji OPPN-ja in posledična potreba po ureditvi komunalne opreme skladno z *Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*. Posledično se je Občina Vranksko odločila za pripravo programa opremljanja na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega ZUreP-3, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih iz 159. člena ZUreP-3 ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje.

Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena ZUreP-3 in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;
- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena ZUreP-3 in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena ZUreP-3, ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena ZUreP-3.

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

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)* in *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A)*.

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 Vransko Vransko 59 3305 Vransko
Županja:	Nataša Juhart
Matična številka:	1357778000
ID št. za DDV:	SI 59929286
Telefon:	03 703 28 00
e-pošta:	obcina.vransko@vransko.si
Predstavnica naročnika:	Iva Zorenč

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
Predstavnik izvajalca:	Matevž Premelč

1.3 Namen in cilji EPO in POSZ

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

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

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

1.4 Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom

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

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24),*
- *Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F),*
- *Pravilnik o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22),*
- *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), v nadaljevanju Uredba.*

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo. Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

- se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem;
- pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem ali
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Posamezno območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo.) Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja.

S programom opremljanja se določijo:

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

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

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

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

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

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

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

Program opremljanja se izdelava na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdelava v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna

dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani.

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

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:

- lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja;
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina.

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

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

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

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
- investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

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

Vsebina programa opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč. Območje opremljanja se opredeli z navedbo enot urejanja prostora iz veljavnega občinskega prostorskega načrta ali njihovih delov, če območje opremljanja obsega samo del enote urejanja prostora.

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

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

Občina mora po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste

nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 odstotkov, se POSZ spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

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

1.5 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

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

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta (*ZUreP-3*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (*ZUreP-3*).

Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-3*).

Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta (*ZUreP-3*).

Grajeno javno dobro je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Javna površina je praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti (*ZUreP-3*).

Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine (*ZUreP-3*).

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanica ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-3*).

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

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

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

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta (*ZUreP-3*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-3*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo v skladu s predpisi o katastru nepremičnin (*ZUreP-3*).

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

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo (*ZUreP-3*).

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

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme iz prve alineje devetega odstavka prejšnjega člena je območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin (*ZUreP-3*).

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

Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na:

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

Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče, za katero ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja.

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

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

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

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

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

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

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, cilj katerih je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takega zemljišča (*ZUreP-3*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-3*).

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

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

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

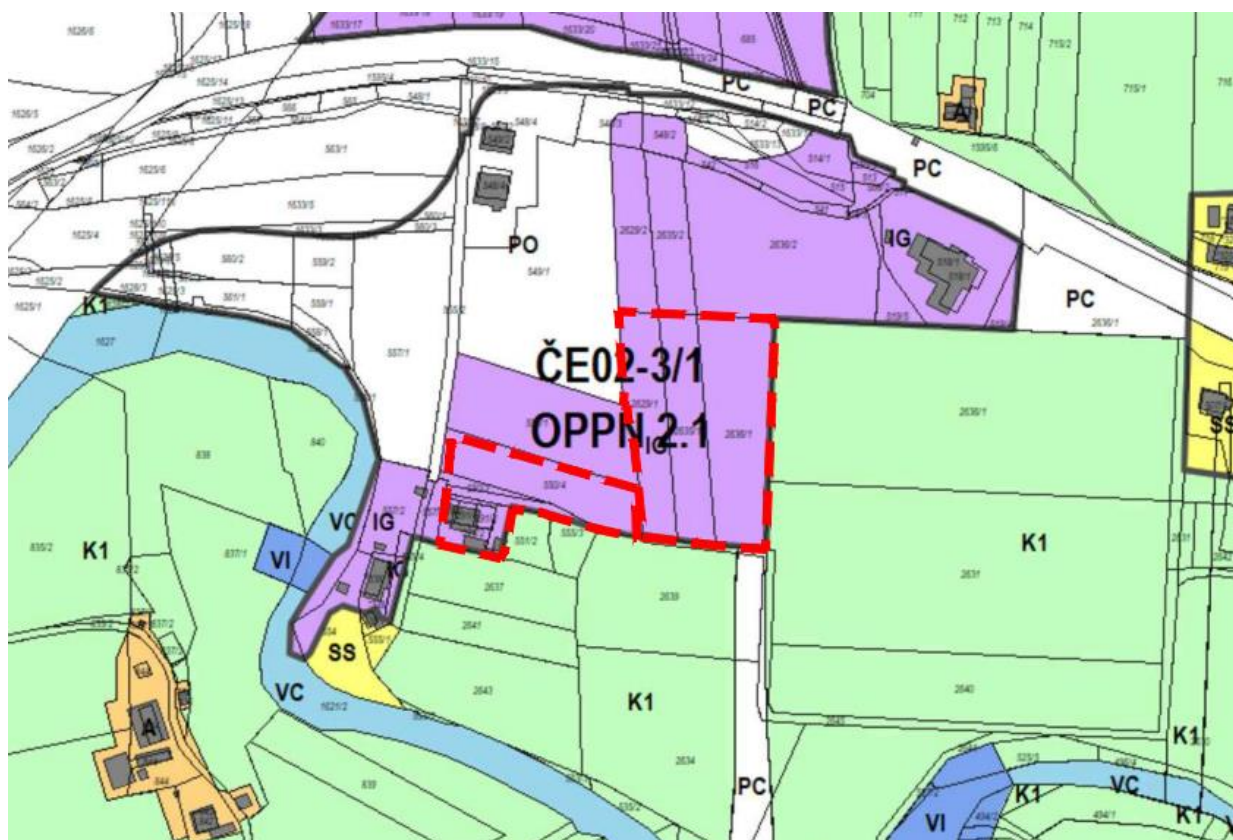
2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

2.1 Opis območja

Poglavje je povzeto po *Odloku o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

2.1.1 Območje OPPN

Območje OPPN se nahaja v poslovni coni Čeplje, vzhodno od avtoceste AC A1 Ljubljana–Maribor in zahodno od naselja Čeplje ter južno od regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290). Območje OPPN je sestavljeno iz dveh prostorsko ločenih območij z oznako A in B. Območje A obsega parcele št.: 550/3, 550/4, 550/8, 550/9, 551/2 del in 555/3 del k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,37 ha. Območje B obsega parcele št.: 2629/1, 2635/1, 2636/9, 2636/10 k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,88 ha. Velikost območja je ca 1,25 ha.



Slika 1: Prikaz veljavne namenske rabe iz OPN Občine Vranksko (OPPN)

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko. Območje je v OPN opredeljeno kot EUP ČE02-3/1. V skladu z OPN je za območje določena osnovna namenska raba IG – Gospodarska cona.

2.1.2 Dopustni objekti in dejavnosti

Območje je po namenski rabi prostora določeno kot gospodarska cona (IG), ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter proizvodnji električne energije. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive. Znotraj območja OPPN, na gradbenih parcelah z oznako Gp-1, Gp-2 in Gp-3 so dopustne različne gospodarske dejavnosti.

Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI):

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (samo za potrebe osnovnega objekta),
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe za potrebe dejavnosti,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice.

Za potrebe ureditve območja OPPN so dopustne tudi gradnje:

- 211 ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti od tega sončne elektrarne in podobno, s soproizvodnjo električne energije,
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev (od tega ograje, podporni zidovi in oporni zidovi).

2.1.3 Pomožni objekti

Na gradbeni parceli je ob osnovnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih (nadstrešnica, nadstrešek, garaža, kolesarnica, objekt za lastno oglaševanje, urbana oprema ipd.). Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni. Pomožni objekti, ki so stavbe, se lahko postavijo kot samostojni objekti, lahko pa se osnovnega objekta dotikajo vendar z njim niso konstrukcijsko povezani.

2.1.4 Predvidene odstranitve

Na območju OPPN se odstrani obstoječa stanovanjska stavba in pomožni objekti na parceli št. 551/2, k.o. Prekopa.

2.1.5 Regulacijski elementi

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- Gradbena meja: črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali pa je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.
- Gradbena parcela je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

2.1.6 Zasnova

Zasnova opredeljuje gradnjo na treh gradbenih parcelah. Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev objekta znotraj opredeljenih gradbenih mej, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastništva, prostorskih danosti ter omejitev. Osnovno prometnico območja predstavljata lokalni cesti JP 916022 in JP916021. Lokalna cesta JP 916022, ki poteka na vhodni

strani območja OPPN je predvidena za razširitev. Gradbene parcele in gradbene meje so zasnovane v obliki ortogonalne mreže prilagojene lastniški strukturi, znotraj katere niso predpisane točne lokacije stavb in zunanjih ureditev, temveč je prostor razdeljen na posamezna območja za gradnjo stavb.

2.1.7 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča). Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbenimi mejami, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov. Število in tlorisna velikost stavb znotraj gradbene parcele nista posebej določena. Pri njihovem umeščanju je potrebno upoštevati maksimalne faktorje zazidanosti FZ in faktorje izrabe parcele FI.

Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd. Stavbe naj bodo oblikovane sodobno, kot enostavni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati maksimalne višine in zahtevanih odmikov od parcelnih mej. Material in konstrukcije stavb niso predpisane. Na Gp-2 se lahko načrtuje umestitev naprave, ki proizvaja električno energijo z izrabo sončne energije, ki se načrtuje kot samostojen objekt na zemljišču ali na objektih.

Tlorisni gabariti:

- opredeljen z gradbeno mejo, praviloma pravokotna oblika; stavbe lahko razgibane, sestavljene iz več delov;

Višinski gabarit, etažnost:

- etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. Maksimalna višina stavbe nad terenom je 14,00 m, merjeno od relativne kote terena +/-0,00 do najvišje točke stavbe;
- objekti ob lokalni cesti JP 916022 Čeplje – poligon AMZS morajo biti medsebojno usklajeni, tako da tvorijo skladen ulični niz;
- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

Streha:

- ravna streha, enokapnica ali dvokapnica,
- na strehah je dovoljeno postavljati sončne celice, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice, ki lahko presegajo maksimalni višinski gabarit,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe.

Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov;
- fasade ob lokalni cesti JP 916022 Čeplje – poligon AMZS morajo biti členjene, po barvi, materialih in odprtinah na fasadi medsebojno usklajene, tako da tvorijo skladen ulični niz;
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

Pozidanost gradbene parcele:

Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem izrabe FI. Faktor zazidanosti parcele (FZ) predstavlja razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe, na gradbeni parceli. Faktor izrabe parcele je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in

celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom.

Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 0,8. Faktor izrabe parcele (FI) je največ 2,4.

Kota tal pritličja stavb se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji, opredeljene so okvirne kote platojev. Višinske razlike med parcelami se premosti s travnatimi brežinami in/ali opornimi zidovi do višine 1,5 m.

2.1.8 Odmiki

Objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej najmanj 4,00 m, razen, če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače, tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje ter raba objektov v okviru gradbene parcele.

Sosedske ograje in oporne zidove je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Lahko se gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo.

Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

Odmiki novih objektov od javnih cest:

- Gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega občinskega
- upravnega organa, pristojnega za ceste.
- Varovalni pas občinske ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi in znaša:
 - a) pri lokalni cesti 8,0 m,
 - b) pri javni poti 6,0 m,
 - c) pri nekategorizirani cesti 2,0 m.

Odmik novih objektov od javnih cest praviloma znaša 5 metrov, na nepreglednih delih se odmik lahko zaradi zagotavljanja preglednosti ustrezno poveča, kar določi upravljavec v projektnih pogojih in mnenju.

Odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.

Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

2.1.9 Ureditev zunanjih površin

Dovozi in dostopi na gradbeno parcelo se uredijo z obstoječih cest JP 916022 in JP916021. Občinska cesta JP 916022 Čeplje – poligon AMZS se delno prestavi proti vzhodu ter izgradi se enostranske skupne površine za pešce in kolesarje na vzhodni strani ceste. V grafičnih prilogah so označeni uvozi na gradbeno parcelo.

Možno je opuščanje števila uvozov. Podrobneje se opredelijo v projektni dokumentaciji. Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo. Vsi lastniki zemljišč morajo zagotoviti obračanje in parkiranje vseh vozil, ki so povezana z opravljanjem njihove dejavnosti, na svoji gradbeni parceli.

Dopustna je postavitve ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m (enotne, tipske, žične, sive barve) in postavljene do meje parcele, na kateri se gradi. Za postavitve ograje na mejo se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti in upoštevati še pogoj, da se s tem ne omejuje prometne preglednosti.

Obvezna je zasaditev z drevesi na vzhodu območja OPPN ob JP 916022 Čeplje – poligon AMZS, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Zasaditev se predvidi kot vizualna bariera med načrtovanimi objekti in cesto na vzhodu. Predvidi se zasaditev z visokodebelnimi drevesi. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati trase obstoječih in predvidenih komunalnih vodov.

Ob rekonstruirani dovozni cesti JP 916022 Čeplje – poligon AMZS se predvidi zasaditev z drevesi ob skupni površini za pešce in kolesarje. Zagotoviti je potrebno ozelenitev prometnih površin.

Na območju parkirišč, kjer prostor dopušča, se zasadijo drevesa.

Za prilagoditev terena niveleti občinske ceste za izvedbo dovoza je potrebna prilagoditev kote pritličja predvidenih objektov in izvedba opornega zidu.

2.1.10 Etapnost

Ureditve, načrtovane z OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Gradnja stavb je možna hkrati z izgradnjo gospodarske javne infrastrukture za posamezno gradbeno parcelo.

2.1.11 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej, imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške;
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode;
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti, sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane;
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetsko oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode;
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

2.1.12 Gradbene parcele ter merila in pogoji za parcelacijo

Načrt parcelacije vsebuje načrt gradbenih parcel. Določene so tri gradbene parcele. Znotraj gradbenih parcel je možna delitev na manjše gradbene parcele vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalnost in zaokroženost, ob upoštevanju določil tega odloka in opredeljenih dopustnih odstopanj.

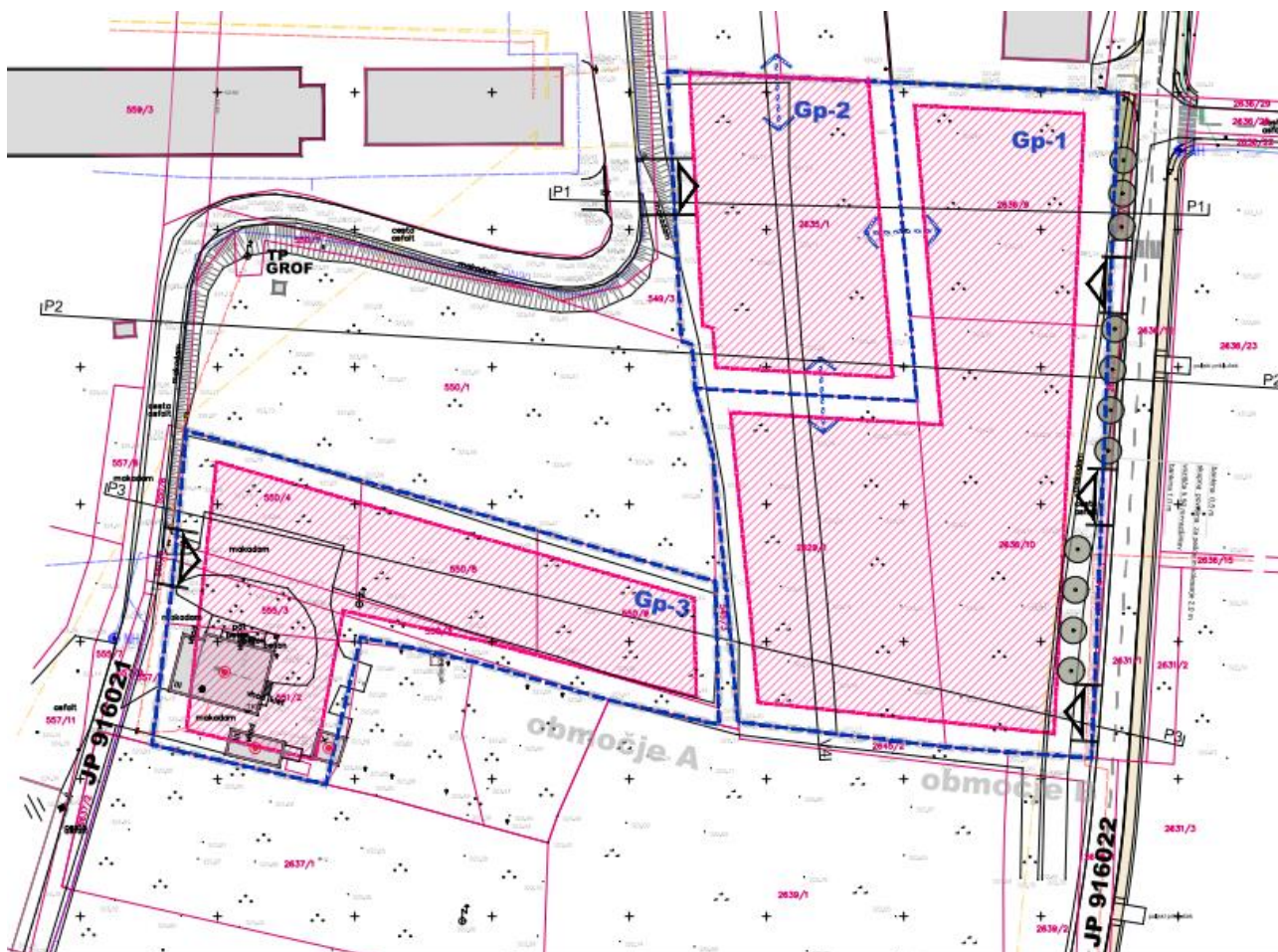
2.1.13 Dopustna odstopanja

Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- Umestitev nove trafo postaje znotraj območja OPPN.
- Sprememba kote pritličja objekta in kote zunanje ureditve zaradi prilagoditve terenu, dovozni cesti in uvozu, na gradbeno parcelo, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.
- Delitev gradbenih parcel ob pogoju, da se za vsako parcelo zagotoviti priključke na javno cesto ter na ostalo gospodarsko infrastrukturo.
- Združevanje gradbenih parcel Gp-1 in Gp-2 v primeru enotnega lastništva. V tem primeru ni potrebno zagotavljati 4,00 m odmik stavb med Gp-1 in Gp-2.

- Gp-2 se lahko združi s severno gradbeno parcelo, ki jo ureja Odlok o zazidalnem načrtu za poslovno-obrtno trgovsko cono ob avtocestnem priključku Čeplje (Uradni list RS št. 5/03, 68/04, 142/04). Dopusti se povezava gradbenih parcel ter povezava gradbene meje objektov, da se lahko izgradi enovit objekt preko obeh gradbenih parcel.
- V primeru združitve gradbenih parcel se lahko gradbena meja stavb poveže v enovit objekt preko ene ali več gradbenih parcel.
- Dopustno je zgraditi oporne ali podporne zidove med posameznimi gradbenimi parcelami do višine 1,50 m.
- Dopusti se fazna izvedba delov posameznih cest s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.
- Dopusti se izvedba komunalne, energetske in komunikacijske opreme zemljišča s parcelno št. 550/1 k.o. Prekopa (1010).
- Odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Dopusti se tudi sprememba lokacije ponikovalnih polj. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture, za kar je potrebno pridobiti njihova pozitivna mnenja.

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.



Slika 2: Arhitektonsko ureditvena situacija (OPP)

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 Vransko (Uradni list RS, št. 38/08, Uradni list RS, št. 41/10 - DPN, Uradne objave Občine Vransko, št. 40/14 – popr, 41/14 – popr, 41/14 – popr, 46/15 – popr., 59/16, 59/16, 64/17 - razlaga, 64/17 - razlaga, 64/17 – popr., 72/17 – popr, 92/20 - razlaga in 3/21 - razlaga),*
- *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 6/24).*

3.2 Seznam upoštevanih strokovnih podlag

- /

3.3 Seznam druge upoštevane dokumentacije

- *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 7/21),*
- *Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (Občina Vransko, oktober – november 2024).*

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 *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki izhajajo iz grafičnih podlag *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)* ki znašajo 12.515,56 m².

Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju

Oznaka parcele namenjene gradnji	Površina predvidene parcele iz grafike OPPN (m ²)
Gp-1	6,458.47
Gp-2	2,376.71
Gp-3	3,680.38
Skupaj	12,515.56

4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi 12 in 13. člena *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*. Podrobnejši opis zasnove i ter pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo je podan v poglavju 2.1.6 in 2.1.7.

Glede na dejstvo, da dejanske bruto tlorisne površine novih objektov iz razpoložljivih podatkov niso bile razvidne in bi bile bruto tlorisne površine novih objektov določene na podlagi gradbene parcele in faktor izrabe parcele (FI) bistveno previsoke, je bila na usklajevalnem sestanku s predstavniki občine sprejeta odločitev, da se bruto tlorisne površine novih objektov določi na podlagi maksimalnih gabaritov in ene etaže. Tako so bile določene bruto tlorisne površine novih objektov, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 2: Osnovne značilnosti predvidenih objektov za določitev BTPO

Objekt na parceli	Površina gradbene meje (m ²)	Upoštevano število etaž	Bruto tlorisna površina objektov (m ²)
Gp-1	4.672,32	1	4.672,32
Gp-2	1.776,71	1	1.776,71
Gp-3	2.417,46	1	2.417,46
Skupaj			8.866,49

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

5.1 Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

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

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

Občina Vransko ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 7/21)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju OPPN 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 *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 7/21)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- Cestno omrežje,
- Vodovodno omrežje,
- Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in
- Javne površine.

5.2 Opis nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

5.2.1 Cestno omrežje

Območje OPPN se nahaja izven varovalnega pasu avtoceste in regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290). Severozahodno od območja obravnave je umeščena avtocestna baza Vranksko. DARS d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC in AC baze. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost investitorjev novih ureditev in objektov. Zagotoviti je treba stalni, neoviran dostop do AC Baze DARS.

Območje OPPN je dostopno preko regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290), ki poteka severno od območja OPPN ter v nadaljevanju preko občinskih cest JP 916022 in JP916021. Cesta JP 916022, ki poteka na vzhodni strani območja OPPN je predvidena za rekonstrukcijo po projektu Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čeplje–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22. Cesta se delno prestavi proti vzhodu in razširi. Vozišče ceste je predvideno v širini minimalno 5,50 m (predlaga se 6,00 m), površina za pešce in kolesarje je širine 2,00 m. Ob vozišču je obojestranska bankina. Nasipne brežine so v nagibu 1:1,5. Občinska cesta JP916021, ki poteka do avtocestne baze je širine 6,00 m in se na odseku južno od Avtocestne baze zoži. Za dostop in dovoz do Gp-3 si mora investitor pridobiti služnost.

Na vsaki gradbeni parceli je potrebno zagotoviti prostor za manipulacijo, obračanje in parkiranje vozil namenjenih potrebam stavb in dejavnostim, ki so na posamezni gradbeni parceli. Cestne priključke na gradbene parcele je potrebno dimenzionirati na predvideno merodajno vozilo.

Meteorna in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na občinsko cesto ali na njej zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ali občinske ceste in njenega cestnega telesa.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno k projektni dokumentaciji pridobiti mnenje upravljavca.

Parkiranje se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi, določili Občinskega prostorskega načrta občine Vranksko oziroma normativi, ki urejajo to področje. Število parkirnišč se utemelji v projektni dokumentaciji glede na dejavnost.

Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj posamezne gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

Javne površine se na območju OPPN lahko opremi z razsvetljavo. Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije. Zunanja razsvetljava se načrtuje v minimalni izvedbi z žarnicami z nizkim sevanjem UV svetlobnega spektra svetlobe, zato se ne uporabijo LED žarnice z belo-modro svetlobo. Zunanja svetila naj osvetljujejo le talno površino, ne pa osvetljevati okolice nad vodoravnico (delež sevanja svetlobe navzgor mora biti 0%), po možnosti se samodejno izklapljajo in vklapljajo preko tipal.

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

5.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Na vzhodnem delu območja se nahaja obstoječ fekalni kanal PVC DN 200 mm, ki je zaključen z revizijskim jaškom. Na ta jašek se bodo preko predvidenih fekalnih kanalov priključili predvideni objekti obravnavanega območja.

Fekalne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih ter padavinskih voda. Minimalni odmik novih objektov od javne kanalizacije mora znašati najmanj 3,00 m.

Padavinske vode iz streh in utrjenih povoznih ter pohodnih površin se bodo ponikale. Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri

odvodnjavanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

Za območje je bilo izdelano je Hidrogeološko poročilo o možnosti ponikanja na območju OPPN EUP ČE023/1 v občini Vransko, izdelal GEOLOŠKE STORITVE, JAKA ŽIBRAT s.p., januar 2023). Iz poročila izhaja, da je na območju možno ponikanje padavinskih vod.

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

5.2.3 Vodovodno omrežje

Oskrba novih objektov z vodo na območju je preko obstoječega javnega vodovoda v izvedbi PE d90 mm, ki poteka na zahodni strani ter PE d110 mm na vzhodni strani. Za oskrbo objektov na gradbeni parceli Gp-1 se izvede nov vodovodni priključek na obstoječo cev PE d110 na vzhodu. Za oskrbo novih objektov na gradbenih parcelah Gp-2 in Gp-3 se izvedeta nova vodovodna priključka na obstoječ vodovod PE d90 na zahodni strani. Dimenzije posameznih hišnih priključkov se določi na podlagi predvidene potrebe v predvidenih objektih.

Pri projektiranju vodovoda je potrebno upoštevati zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti. Predvidena je vgradnja nadzemnih hidrantov DN 80 mm. Hidranti se locirajo na mestih, kjer ne ovirajo prometa. Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb. Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,00 m. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške. Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o..

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

5.2.4 Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN poteka:

- obstoječi SN 20 kV nadzemni el. en. vod D7/9 DV Grof
- obstoječi SN 20 kV podzemni el. en. vod KB61: DV VRANSKO-ČEPLJE O.C.
- obstoječi NN 1 kV podzemni in nadzemni el. en. vod I02: Marko iz TP Grof

Varovalnih pas elektro vodov:

- za nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m;
- za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m;
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV – 1 m;

Predvidena priključna moč objektov je 200 kW. Na območju OPPN se predvidi priključitev sončne elektrarne moči do 350 kW na Gp-2. Energija za napajanje predvidenih objektov v OPPN ČE02-3/1 je na NN zbiralnicah v TP Čeplje 2. Za napajanje predvidenih objektov v OPPN ČE02-3/1 se, iz TP Čeplje 2, predvidijo trije nizkonapetostni izvodi, do posameznih prostostojećih razdelilnih omaric (RO) oziroma priključnih merilnih omaric (PMO).

Na območju poteka obstoječ priključni daljnovod 20 kV med tč. 155 DV 2 × 20 kV Vranksko in TP Grof. Zaradi sprostitev zemljišča se izvede kabliranje DV 20 kV. DV 2×20 kV Vranksko, tč. 154 in TP Čeplje 2 poteka delno v kabelski kanalizaciji delno prosto v zemlji, obstoječi kablovod 20 kV, ki ga je potrebno zaščititi oziroma prestaviti v predvideno in obstoječo kabelsko kanalizacijo.

Kabliranje priključnega DV 20 kV za TP Grof se izvede od obstoječe TP Grof do oporišča v tč. 154 DV 2×20 kV Vranksko. Za potrebe Elektra Celje d.d. se, od TP Čeplje 2 do oporišča tč. 154 DV 20 kV, predvidi rezervna kabelska kanalizacija, z rezervnimi cevmi (5 x fi 160 mm + PHD 2 x 50mm). Predvidena rezervna kanalizacija se podaljša med predvidenim kabelskim jaškom EKJ1 in obstoječim kabelskim jaškom KJ1. Za kabliranje DV 20 kV oziroma prestavitev kablovoda 20 kV se položi dodatna cev. V ta namen se predvidijo 20 kV kablovodi:

- KB 20 kV TP Grof – DV 2 ×20 kV Vranksko op. tč. 154,
- Prestavitev obstoječega KB 20 kV DV 2 ×20 kV Vranksko, tč. 154 – TP Čeplje 2, v predvideno in obstoječo kabelsko kanalizacijo.

Za predvidene kablovode 20 kV se glede na tipizacijo uporabijo enožilni kabli, tip NA2XS(F)2Y 1 x 150/25 RM mm², 20 kV. Na oporišču DV 2 ×20 kV Vranksko, tč. 154, se kabel, predvidenega kabliranja priključnega DV 20 kV za TP Grof priključi po principu »glava – glava« skupaj z obstoječim kablovodom 20 kV DV 2 ×20 kV Vranksko, tč. 154 - TP Čeplje 2. Obstoječi ločilnik, obstoječega kabelskega odcepa, na drogu v tč. 154, se zamenja z vertikalnim odklopnim ločilnikom. Med obstoječo TP Grof in tč. A poteka obstoječi NN nadzemni vod - izvod I02: Marko iz TP Grof. Omenjeni NN nadzemni izvod je potrebno med TP Grof in tč. A kablirati. Predvideni NN kabel izvoda se položi v predvideno kabelsko kanalizacijo med TP Grof in tč. A. NN električni priključek, za objekt na parc. št. 551/2, k.o. 1010 – Prekopa, ki je predviden za rušenje, je potrebno pred rušitvijo odjaviti in fizično odklopiti iz distribucijskega omrežja.

Izdelana je strokovna podlaga IDP Ureditev električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (izdelal Elektro Celje, d.d., št. 406/22, december 2022), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

5.2.5 Omrežje elektronskih komunikacij

V območju OPPN poteka obstoječe omrežje elektronskih komunikacij v upravljanju Telekom Slovenije d.d. (v nadaljevanju: TK omrežje). Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca. V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdela projekt TK priključka na javno TK omrežje.

V območju OPPN poteka obstoječe omrežje elektronskih komunikacij v upravljanju Telemach d.o.o. (v nadaljevanju: KKS omrežje). V fazi izdelave projektne dokumentacije se za potrebe gradnje novega KKS omrežja izdela ustrezna projektna dokumentacija. Vsa dela se izvaja v skladu s pogoji in pod nadzorom upravljavca KKS omrežja.

Obstoječ TK vod poteka po vzhodnem delu Gp-1, zaradi česar je onemogočena postavitve objekta. Na tem delu je predvidena prestavitev TK/KKS kabelske kanalizacije. Potek prestavljene kabelske kanalizacije je predviden v površini za pešce in kolesarje vzhodno od predvidene ceste JP 916022. Kanalizacija se bo izvedla iz 2x PVC cevi premera 110 mm ter z vmesnimi kabelskimi jaški DN 800/1000.

Objekti se bodo na obstoječe TK oz. KKS omrežje navezovali skladno z dogovorom z upravljalcem posameznega omrežja.

5.2.6 Plinovodno omrežje

Na obravnavanem območju ni predvideno plinovodno omrežje v primeru izgradnje se lahko predvidi priključitev.

5.2.7 Ogrevanje in učinkovita raba energije

Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva utekočinjen zemeljski plin, zemeljski plin v kombinaciji z obnovljivimi viri energije ali pa obnovljivi viri energije (sončni kolektorji na stavbah, toplotne črpalke, geotermalna energija ipd.), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka. Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehah stavb.

Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.



Slika 3: Situacija poteka omrežja in priključenja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo (OPP)

6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

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

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

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

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

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

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

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

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

Stroški pridobivanja zemljišč so:

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

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

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

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

Osnovo za stroške izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški izdelave EPO in POSZ izhajajo iz dejanskih stroškov izvedbe izdelave POSZ v letu 2024 (pogodbena vrednost). Vrednosti stroškov projektne in investicijske dokumentacije ter nadzora nad izvajanjem del izhajajo iz ocenjene vrednosti investicije. Na podlagi navedenega so v elaborat vključeni stroški izdelave programa opremljanja, stroški projektne in investicijske dokumentacije ter stroški nadzora nad izvajanjem del za novo komunalno opremo, ki so podane v spodnji preglednici.

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

I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. PROGRAM OPREMLJANJA				
1. elaborat programa opremljanja (2024)	kos	1	5.424,12	5.424,12
SKUPAJ				5.424,12
B. DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				
1. programsko strateški dokumenti	kos	/	/	/
2. prostorsko izvedbeni akti (OPPN)	kos	/	/	/
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
5. informacijski sistem	kos	/	/	/
6. projektna in investicijska dokumentacija (7% investicije)	kos	1	3.863,52	3.863,52
7. nadzor nad izvajanjem del (4,5% investicije)	kos	1	2.483,69	2.483,69
8. informiranje in komuniciranje	kos	/	/	/
9. program izvajanja del	kos	/	/	/
10. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
11. koordinacija varstva in zdravja pri delu	kos	/	/	/
12. ostalo	kos	/	/	/
SKUPAJ				6.347,22
SKUPAJ IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO				11.771,34

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 bilo nobenih stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti, ki so podane v spodnji preglednici.

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

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

SKUPAJ	0,00
SKUPAJ STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00

6.1.3 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Vrednosti stroškov odkupa zemljišč in stroškov cenitve so bili določeni na podlagi posplošene tržne vrednosti odkupa zemljišč in površin, ki so predvidene za odkup ter ocenjene tržne vrednosti stroškov cenitve.

Za rekonstrukcijo ceste JP 916022, ki poteka na vzhodni strani območja OPPN je potrebno odkupiti parcele. Ker bo rekonstruirana cesta JP 916022 delno služila obravnavanemu območju, delno pa tudi drugim območjem izven obravnavanega OPPN, se bodo stroški odkupa zemljišč in stroški cenitve sorazmerno upoštevali v tem programu opremljanja. V nadaljevanju je bil od stroškov odkupa zemljišč in stroškov cenitve za rekonstrukcijo ceste JP 916022, ki skupaj znašajo 3.644,00 €, v skladu z drugim odstavkom 10. člena Uredbe upoštevan le sorazmerni delež stroškov odkupa zemljišč in stroškov cenitve za rekonstrukcijo ceste JP 916022, v skupni višini 1.093,20 €.

Na podlagi navedenega so v EPO vključeni stroški povezani z pridobivanjem zemljišč, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč

III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1a. stroški odkupa zemljišč (stavbna zemljišča)	m ²	47,00	12,00	564,00
1b. stroški odkupa zemljišč (kmetijska zemljišča)	m ²	520,00	4,00	2.080,00
2. služnosti	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	kos	1	1.000,00	1.000,00
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				3.644,00
Sorazmerni delež v skladu z drugim odstavkom 10. člena Uredbe				1.093,20
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	1.093,20

6.1.4 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Osnovo za vrednotenje stroškov gradnje nove komunalne opreme predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Vrednosti stroškov rekonstrukcije javne poti JP 916022 je povzeta po projektantskem predračunu, ki je bil izdelan za Rekonstrukcijo javne poti JP916022 Čeplje – AMZS poligon v dolžini 300 m. Vrednosti stroškov gradnje novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja so ovrednotene na podlagi dolžin gradnje nove komunalne opreme in vrednosti na enoto dolžine posamezne vrste nove komunalne opreme. Podatke o dolžinah posamezne vrste nove komunalne opreme smo dobili iz grafičnega dela OPPN, vrednosti na enoto pa iz elaborata ekonomike, ki je priloga OPPN. Ocena vrednosti izgradnje posamezne vrste nove komunalne opreme je potrjena s strani naročnika.

V tem elaboratu programa opremljanja je vključena tudi rekonstrukcija ceste JP 916022, ki poteka na vzhodni strani območja OPPN. Ker bo rekonstruirana cesta JP 916022 delno služila obravnavanemu območju, delno pa tudi drugim območjem izven obravnavanega OPPN, se bodo stroški rekonstrukcije ceste sorazmerno upoštevali v tem programu opremljanja. V nadaljevanju je bil od stroškov rekonstrukcije ceste JP 916022, ki znašajo 258.609,38 €, v skladu z drugim odstavkom 10. člena Uredbe upoštevan le sorazmerni delež stroškov rekonstrukcije ceste JP 916022, v skupni višini 77.582,81 €.

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. REKONSTRUKCIJA JAVNE POTI JP 916022				
1. Preddela	m ²	880	12,33	10.846,04
2. Zemeljska dela	m ²	1.560	78,23	122.036,84
3. Voziščne konstrukcije	m ²	1.800	48,19	86.736,51
4. Odvodnjavanje	m ¹	249	76,54	19.058,84
5. Gradbena in obrtniška dela	m ²	0	0,00	0,00
6. Oprema ceste	kos	11	278,60	3.064,64
7. Tuje storitve	m ¹	250	67,47	16.866,50
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE				258.609,38
<i>Sorazmerni delež v skladu z drugim odstavkom 10. člena Uredbe</i>				77.582,81
B. KANALIZACIJSKO OMREŽJE				
1. Fekalna kanalizacija - gravitacijski vod	m ¹	64,82	200,00	12.964,00
2. Fekalna kanalizacija - tlačni vod	m ¹	180,07	200,00	36.014,00
SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE				48.978,00
C. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Vodovod in hidrantno omrežje	m ¹	36,56	170,00	6.215,20
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE				6.215,20
SKUPAJ VSA NOVA KOMUNALNA OPREMA				132.776,01

Občina finančnih sredstev za izgradnjo nove komunalne opreme nima v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za leto 2025 in 2026. Zato jih bo vanj vključila pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna 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 med druge stroške sodijo stroški parcelacije, ki so ovrednoteni in so podani 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/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	/	/	/
2. ureditev meje oboda območja	kos	/	/	/
3. parcelacije	kos	1	1.000,00	1.000,00
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	/	/	/
5. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				1.000,00
B. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	m ³	/	/	/
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	/	/	/
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	/	/	/
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	/	/	/
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	/	/	/
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	kos	/	/	/
6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ²	/	/	/
7. arheološka izkopavanja		/	/	/
8. drugi stroški (krediti, itd.)	kos	/	/	/
9. organizacija izvedbe del		/	/	/
10. preddela in ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela)	/	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME				1.000,00

6.2 Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

6.2.1 Obračunska območja

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) 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 nove komunalne opreme na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 6/24)*.

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 rekonstrukcije cestnega omrežja,

- o obračunsko območje kanalizacije (OBO_K), določeno na podlagi poteka novega fekalnega kanalizacijskega omrežja in
- o obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V), določeno na podlagi poteka novega vodovodnega omrežja.

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

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki izhajajo iz grafičnih podlag *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)* in so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju

Vrsta opreme	Obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju (m ²)
Cestno omrežje	OBO_C	6.458,47
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	12.515,56
Vodovodno omrežje	OBO_V	12.515,56

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi 12 in 13. člena *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*. Podrobnejši opis zasnove i ter pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo je podan v poglavju 2.1.6 in 2.1.7.

Glede na dejstvo, da dejanske bruto tlorisne površine novih objektov iz razpoložljivih podatkov niso bile razvidne in bi bile bruto tlorisne površine novih objektov določene na podlagi gradbene parcele in faktor izrabe parcele (FI) bistveno previsoke, bila na usklajevalnem sestanku s predstavniki občine sprejeta odločitev, da se bruto tlorisne površine novih objektov določi na podlagi maksimalnih gabaritov in ene etaže. Tako so bile določene bruto tlorisne površine novih objektov, ki so podane v spodnji preglednici.

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

Vrsta opreme	Obračunsko območje	Bruto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
Cestno omrežje	OBO_C	4.672,32
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K	8.866,49
Vodovodno omrežje	OBO_V	8.866,49

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 na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko in niso nova komunalna oprema, so bili (skladno s tolmačenjem Ministrstva za naravne vire in prostor) sorazmerno razdeljeni med novo komunalno opremo (cestno omrežje, kanalizacijo in vodovodno omrežje). Prikaz sorazmerne delitve je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški nove komunalne opreme

SKUPNI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME	
A. CESTNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	6.827,38
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	634,06
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	77.582,81
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	580,00
SKUPAJ STROŠKI NOVEGA CESTNEGA OMREŽJA	85.624,25
B. KANALIZACIJSKO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	4.355,40
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	404,48
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	48.978,00
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	370,00
SKUPAJ STROŠKI NOVEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA	54.107,88
C. VODOVODNO OMREŽJE	
I. Sorazmerni stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo	588,57
II. Sorazmerni stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo	0,00
III. Sorazmerni stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	54,66
IV. Sorazmerni stroški gradnje nove komunalne opreme	6.215,20
V. Sorazmerni drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja	50,00
SKUPAJ STROŠKI NOVEGA VODOVODNEGA OMREŽJA	6.908,43

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

Preglednica 11: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
<i>Cestno omrežje</i>	<i>85.624,25</i>
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>54.107,88</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>6.908,43</i>
SKUPAJ	146.640,55

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

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

Preglednica 12: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna	0,00
sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja	0,00
sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka	0,00
druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (ostali stroški)	0,00
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	146.640,55
<i>Cestno omrežje</i>	85.624,25
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	54.107,88
<i>Vodovodno omrežje</i>	6.908,43
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
<i>Cestno omrežje</i>	0,00
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	0,00
<i>Vodovodno omrežje</i>	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	146.640,55
<i>Cestno omrežje</i>	85.624,25
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	54.107,88
<i>Vodovodno omrežje</i>	6.908,43

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 komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AGP_{(j)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum AOBJEKT_{(j)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

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

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme

oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

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

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

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	6.458,47	85.624,25	13,26
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>OBO_K</i>	12.515,56	54.107,88	4,32
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	12.515,56	6.908,43	0,55
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			146.640,55	18,13

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

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

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Bruto tlorisna površina objekta [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C</i>	4.672,32	85.624,25	18,33
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>OBO_K</i>	8.866,49	54.107,88	6,10
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	8.866,49	6.908,43	0,78
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			146.640,55	25,21

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 (DpN) : (DtN) = 0,5 : 0,5. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko.

7 ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

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

AKTIVNOST	2024				2025				2026				2027				2028				2029							
	I.	II.	III.	IV.	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																												
Cestno omrežje, odvajanje cestišč in javna razsvetljava																												
Kanalizacijski omrežje																												
Vodovodno omrežje																												
Tehnični pregled																												
Uporabno dovoljenje																												
Predaja komunalne opreme v upravljanje																												

Začetek gradnje nove komunalne opreme je predviden maja 2025, predaja komunalne opreme v upravljanje pa maja 2029.

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

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

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

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

pri čemer je:

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

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

pri čemer je:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Posebna določila

8.2.1 Odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

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

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

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

8.2.2 Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta

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

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

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

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

8.2.3 Obročno odplačevanje komunalnega prispevka

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4 Pogodba o priključitvi

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

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

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

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

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

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

8.2.6 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za objekt, za katerega se šteje, da ima v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov uporabno dovoljenje, se šteje, da ima poravnan komunalni prispevek za komunalno opremo, na katero je objekt priključen, ali mu je omogočena njena uporaba.

8.2.8 Namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom

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

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

8.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer 1 – nov objekt na Gp-1

Prvi primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za del enote urejanja prostora ČE02-3/1, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za nov objekt na gradbeni parceli Gp-1. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju. Skupna ocenjena bruto tlorisno površina objekta znaša 4.672,32 m², površina gradbene parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 6.458,47 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	6.458,47	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.672,32	m ²
- faktor dejavnosti	1,3	(Poslovne in upravne stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Ceste	56	%
- Psz Kanalizacija	46	%
- Psz Vodovod	40	%
- Psz Javne površine	50	%
Komunalni prispevek	169.884,86	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 169.884,86 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	6.458,47	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	4.672,32	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	18,13	EUR/m ²
- Ct(ij)	25,21	EUR/m ²
Komunalni prispevek	117.440,62	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 117.440,62 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KP obstoječa(i)	KP nova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	113.281,28	85.641,47	27.639,81	113.281,28
Kanalizacijsko omrežje	23.388,68	28.200,87	0,00	28.200,87
Vodovodno omrežje	29.047,67	3.598,28	25.449,38	29.047,67
Javne površine	4.167,24	0,00	4.167,24	4.167,24
SKUPAJ	169.884,86	117.440,62		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				174.697,05

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (kanalizacijsko omrežje), se v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (cestno omrežje, 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 174.697,05 EUR.

Primer 2 – nov objekt na Gp-2

Drugi primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za del enote urejanja prostora ČE02-3/1, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za nov objekt na gradbeni parceli Gp-2. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju. Skupna ocenjena bruto tlorisno površina objekta znaša 1.776,71 m², površina gradbene parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 2.376,71 m². Parcela bo opremljena z kanalizacijsko in vodovodno komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	2.376,71	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.776,71	m ²
- faktor dejavnosti	1,3	(Poslovne in upravne stavbe)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(i)	30,10	EUR/m ²
- Ct(i)	78,00	EUR/m ²
- Psz Ceste	56	%
- Psz Kanalizacija	46	%
- Psz Vodovod	40	%
- Psz Javne površine	50	%
Komunalni prispevek	63.997,60	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 63.997,60 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	2.376,71	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.776,71	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	4,87	EUR/m ²
- Ct(ij)	6,88	EUR/m ²
Komunalni prispevek	11.899,17	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 11.899,17 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KP obstoječa(i)	KP nova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	42.688,56	0,00	42.688,56	42.688,56
Kanalizacijsko omrežje	8.795,47	10.552,66	0,00	10.552,66
Vodovodno omrežje	10.942,78	1.346,51	9.596,27	10.942,78
Javne površine	1.570,79	0,00	1.570,79	1.570,79
SKUPAJ	63.997,60	11.899,17		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				65.754,78

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (kanalizacijsko omrežje), se v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (cestno omrežje, 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 65.754,78 EUR.

Primer 3 – nov objekt na Gp-3

Tretji primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za del enote urejanja prostora ČE02-3/1, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za nov objekt na gradbeni parceli Gp-3. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju. Skupna ocenjena bruto tlorisna površina objekta znaša 2.417,46 m², površina gradbene parcele, ki neposredno pripada objektu pa znaša 3.680,38 m². Parcela bo opremljena z kanalizacijsko in vodovodno komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_K in OBO_V.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele (m ²)	3.680,38	m ²
- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	2.417,46	m ²
- faktor dejavnosti	1,3	(Poslovne in upravne stavbe)

- <i>Dpi</i>	0,5	-
- <i>Dti</i>	0,5	-
- <i>Cp(i)</i>	30,10	EUR/m ²
- <i>Ct(i)</i>	78,00	EUR/m ²
- <i>PsZ Ceste</i>	56	%
- <i>PsZ Kanalizacija</i>	46	%
- <i>PsZ Vodovod</i>	40	%
- <i>PsZ Javne površine</i>	50	%
Komunalni prispevek	90.478,86	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) znaša 90.478,86 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- <i>površina parcele (m²)</i>	3.680,38	m ²
- <i>bruto tlorisna površina objekta (m²)</i>	2.417,46	m ²
- <i>Dpi</i>	0,5	-
- <i>Dti</i>	0,5	-
- <i>Cp(ij)</i>	4,87	EUR/m ²
- <i>Ct(ij)</i>	6,88	EUR/m ²
Komunalni prispevek	17.277,79	EUR

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo znaša 17.277,79 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Vrsta komunalne opreme	KP obstoječa(i)	KP nova(i)	Pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme	KP za odmero
Cestno omrežje	60.271,72	0,00	60.271,72	60.271,72
Kanalizacijsko omrežje	12.522,06	15.322,87	0,00	15.322,87
Vodovodno omrežje	15.469,67	1.954,91	13.514,75	15.469,67
Javne površine	2.215,42	0,00	2.215,42	2.215,42
SKUPAJ	90.478,86	17.277,79		
ODMERJENI KOMUNALNI PRISPEVEK				93.279,68

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (kanalizacijsko omrežje), se v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

V primerih kjer je komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme nižji od komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (cestno omrežje, 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 93.279,68 EUR.

9 OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)*.

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

Obravnavano območje se nanaša na območje veljavnega OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko. Območje je v OPN opredeljeno kot EUP ČE02-3/1. Območje je po namenski rabi prostora določeno kot gospodarska cona (IG), ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter proizvodnji električne energije. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive. Znotraj območja OPPN, na gradbenih parcelah z oznako Gp-1, Gp-2 in Gp-3 so dopustne različne gospodarske dejavnosti.

Glavni razlog za pripravo POSZ je želja investorjev po pristopu k realizaciji OPPN-ja in posledična potreba po ureditvi komunalne opreme skladno z *Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)*. Posledično se je Občina Vransko odločila za pripravo programa opremljanja na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja na območju OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega ZUreP-3, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Občina Vransko ima že sprejet *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 7/21)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, so za obstoječo opremo na območju OPPN 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 *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vransko (Uradne objave Občine Vransko št. 7/21)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

- Cestno omrežje,
- Vodovodno omrežje,
- Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in
- Javne površine.

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne prometne in komunalne in energetske infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije, Telemach) 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 programa opremljanja, stroških projektne in investicijske dokumentacije ter nadzora nad izvajanjem del za novo komunalno opremo,
- podatkov o stroških pridobivanja zemljišč za opremljanje in stroških cenitve,
- podatkov o stroških izgradnje nove komunalne opreme ter
- podatkov o stroških parcelacije.

Ta EPO in POSZ se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih na območju OPPN za del enote urejanja prostora ČE02-3/1.

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki izhajajo iz grafičnih podlag *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*.

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi 12 in 13. člena *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vranksko (Uradne objave Občine Vranksko št. 6/24)*. Podrobnejši opis zasnove i ter pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo je podan v poglavju 2.1.6 in 2.1.7.

Glede na dejstvo, da dejanske bruto tlorisne površine novih objektov iz razpoložljivih podatkov niso bile razvidne in bi bile bruto tlorisne površine novih objektov določene na podlagi gradbene parcele in faktor izrabe parcele (FI) bistveno previsoke, bila na usklajevalnem sestanku s predstavniki občine sprejeta odločitev, da se bruto tlorisne površine novih objektov določi na podlagi maksimalnih gabaritov in ene etaže.

10 POGODA O OPREMLJANJU

Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini.

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

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

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

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

Pogodba o opremljanju vsebuje:

- seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju;
- navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje, in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglaša občina;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru;
- pravice in dolžnosti občine;
- dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavarujeta predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju;

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

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

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

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

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

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