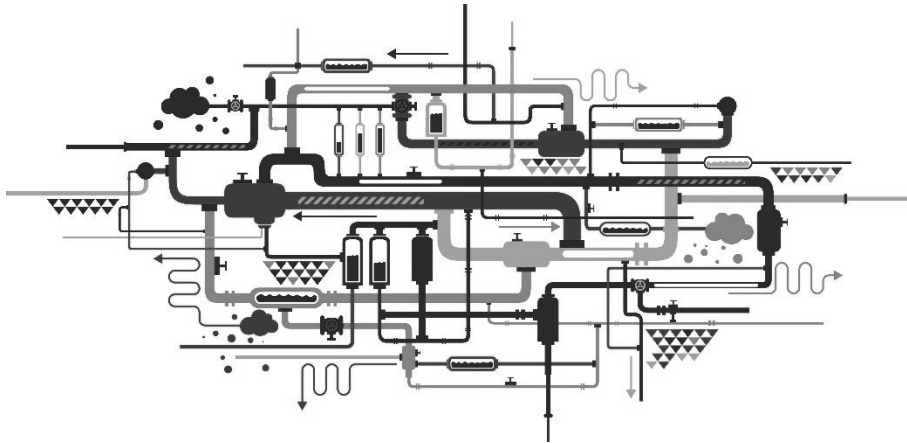




OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA OPPN ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1 V OBČINI VRANSKO



NOVEMBER, 2024

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 (RII 0290). Območje OPPN se sestoji 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.

Obraunavano 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 – ZZNSPP, 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.

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 tlorisno 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)
- 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	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
- površina parcele (m ²)	3.680,38	m ²

- bruto tlorisna površina objekta (m ²)	2.417,46	m ²
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cp(ij)	4,87	EUR/m ²
- Ct(ij)	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.