



Občina Velike Lašče
Levstikov trg 1
1315 Velike Lašče

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
za območje**

»OPPN VP 25/1 Ločica - del«

Velike Lašče, september 2016

Projekt:	Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »OPPN VP 25/1 Ločica - del«
Izdelovalec programa opremljanja:	Občina Velike Lašče Levstikov trg 1 1315 Velike Lašče Telefon: 01 7810 370 e-pošta: obcina.velike-lasce@siol.net
Odgovorna oseba:	Anton Zakrajšek, univ.dipl.inž.
Sodelovali:	Nika Perovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh. Marija Ivanc Čampa, inž.grad. Mag. Jerica Tomšič Lušin
Datum izdelave:	september 2016
Faza dokumenta:	Predlog za sprejem na Občinskem svetu Občine Velike Lašče

KAZALO

1. Splošni del programa opremljanja	4
1.1 Namen izdelave programa opremljanja	4
1.2 Pravne podlage za izdelavo programa opremljanja	4
1.3 Okrajšave in pojmi	5
1.4 Opis območja opremljanja	6
2. Obstoječa in predvidena komunalna oprema	7
2.1 Obstoječa komunalna infrastruktura	7
2.2 Predvidena komunalna infrastruktura	7
3. Obračunsko območje investicije	9
4. Višina skupnih in obračunskih stroškov investicije	10
4.1 Skupni stroški investicije	10
4.2 Obračunski stroški investicije	11
5. Terminski plan komunalnega opremljanja	11
6. Podlage za odmero komunalnega prispevka	12
6.1 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere	12
6.2 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine	13
6.3 Faktor dejavnosti	13
6.4 Indeksiranje stroškov opremljanja	13
7. Izračun komunalnega prispevka	14
7.1 Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka	14
7.2 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	15
7.3 Informativni izračun komunalnega prispevka	15
8. Grafične priloge	15

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Namen izdelave programa opremljanja

V Uradnem glasilu Občine Velike Lašče s št. 1/09, je bil objavljen Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodnje dejavnosti, ki je bil sprejet na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Velike Lašče, dne 19.12.2008. S tem so bili izpolnjeni formalni pogoji za začetek priprave ustrezne projektne dokumentacije.

Skladno z določili 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je za komunalno neopremljeno območje OPPN VP 25/1 Ločica potrebno izdelati program opremljanja. Namen programa opremljanja je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na območju »OPPN 25/1 Ločica« ter uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme.

Program opremljanja je podlaga za:

- izvajanje obračunavanja komunalnega prispevka za predvideno novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača Občini,
- sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko Občina prepusti gradnjo predvidene komunalne opreme zasebnemu investitorju, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravna svoj del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Lastniki objektov (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem Občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Lahko pa investitor podpiše pogodbo o opremljanju in zgradi komunalno opremo sam. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno opremo v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja.

1.2. Pravne podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 76/14 - odl. US),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, 14/05 popr., 111/05 odl.US, 126/07, 108/09, 20/11 – odl.US, 57/12, 110/13, 19/15),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06-UPB1, 66/06 Odl.US, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS., št. 18/13, 24/13 in 26/13),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07),

- Odlok o programu opremljanja ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Velike Lašče (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 2/13).

Prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu OPN (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 7/13, 5/15-obvezna razlaga in 2/16-obvezna razlaga),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu OPPN VP 25-1 Ločica (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 1/09, 3/09 in 3/16).

OPPN VP 25-1 Ločica je v fazi sprememb in dopolnitev. Za izdelavo tega programa opremljanja sta uporabljena sprejeti OPPN in novi predlog sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- PGD Ureditve prometne in komunalne infrastrukture, št. proj. 30/2008, AG – inženiring d.o.o., Kočevje, julij 2013.

1.3. Okrajšave in pojmi

Zaradi lažje berljivosti besedila programa opremljanja, so skladno z določbami zakonodaje s tega področja opisani pojmi, uporabljeni v tem programu opremljanja.

ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)
Uredba	Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07)
Pravilnik	Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07),
GP	gradbena parcela
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
BTP	bruto tlorisna površina objekta (po SIST ISO 9836): skupna tlorisna površina vseh etaž stavbe
NTP	neto tlorisna površina: je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836: vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe
KP	komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme na območju OPPN-ja. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

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

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami (Zakon o graditvi objektov).

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine (ZPNačrt).

1.4. Opis območja opremljanja

Območje opremljanja obsega del stavbnih zemljišč (južna polovica), ki so določena z OPPN VP 25/1 Ločica. V naravi so to zemljišča južno od naselja Turjak oziroma zahodno od naselja Laporje. Vzporedno z območjem OPPN poteka regionalna cesta G2 106 Ljubljana - Kočevje.



Slika 1: Ortofoto posnetek območja in izsek iz OPN (Vir: Prostorski informacijski sistem PISO)

Površina območja OPPN znaša preko 6,2 ha zemljišč predvidenih za vzpostavitev poslovnih in proizvodnih dejavnosti. Predmet tega programa opremljanja je samo del območja OPPN, v površini 3,6 ha. Območje je sedaj v celoti komunalno neopremljeno in se bo priključilo na obstoječe priključke v bližini območja opremljanja.

Območje opremljanja obsega del OPPN, ki sovпада z obračunskim območjem in je prikazano na grafični prilogi 1.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

2.1 Obstoječa komunalna infrastruktura

Pred komunalnim opremljanjem se je znotraj cone nahajala :

- Javna pot JP 955441 proti naselju Laporje, ki je bila kasneje porušena, premaknjena in na novo asfaltirana (C1 in C3).

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Pravilnika* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo niso izračunani, saj obstoječe komunalne opreme na območju pred izvedbo projekta ni bilo oz. zanjo niso definirane osnove za obračun komunalnega prispevka.

2.2 Predvidena komunalna infrastruktura

V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz OPPN (izdelalo ga je podjetje ProLOCO d.o.o., spremembe in dopolnitve pa URBIS d.o.o.) in PGD – Ureditev prometne in komunalne infrastrukture (izdelalo podjetje AG inženiring d.o.o.). Novo načrtovani razvodi komunalne opreme bodo v večjem delu potekali v trasi novo predvidenih povezovalnih cest.

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja infrastruktura:

Priključek na državno cesto

Za dovoz iz državne ceste GII 106 je predvidena rekonstrukcija oz. optimizacija obstoječega priključka na zahodni strani območja od km 13.705 do km 13.960. Ta dostop ima funkcijo glavnega dostopa na območje in je namenjen vsemu tovornemu, osebnemu prometu ter intervencijskemu dostopu. Navezavo vasi Laporje na glavno cesto G2-106 se uredi po cestah C3 in C1 – preko območja proizvodnih dejavnosti ter rekonstruiranega križišča.

Notranja javna cestna mreža

Znotraj območja urejanja je zasnovana mreža cestnih povezav za dvosmerni motorni promet z tehničnimi elementi, ki omogočajo nemoten promet za tovorni in osebni promet ter intervencijske vozila. Posamezne ceste so označene z oznakami od C1 do C5.

Cesta z oznako C1:

- enostranski hodnik za pešce 1,5m
- vozišče skupne širine 7,5 m
- zeleni pas z drevoredom 6-8m

Cesta z oznako C3:

- zeleni pas z drevoredom 3 m
- enostranski hodnik za pešce 1,5 m
- vozišče skupne širine 6,5 m
- zeleni pas z drevoredom 6m

Cesta C4:

- enostranski hodnik za pešce 1,5m
- vozišče skupne širine 6,0 m

Cesta z oznako C5:

- vozišče skupne širine 7,5 m

Površine za pešce

Hodniki za pešce so enostranski ob cestah C1, C3 in C4 – ob funkcionalnih enotah, kjer so predvidene poslovne in storitvene dejavnosti z večjim obiskom strank.

Dostopi z javne ceste bodo urejeni za vsako parcelo posebej ali za več parcel skupaj, na tak način, da omogočajo tekoče in varno odvijanje prometa na javnih cestah.

Javna razsvetljava

Cestna razsvetljava je delno zgrajena ob dovozni cesti in znotraj območja PC ob cesti C3. Svetilke bodo nameščene na kovinsko pocinkane stebre, višine 8m, ki so sidrani v betonski temelj.

Kanalizacijsko omrežje

(1) Padavinska odpadna voda

Meteorne vode s povezovalne ceste se bodo zbirale v novo predvidenem razvodu meteorne kanalizacije z iztokom v ponikovalnice.

(2) Komunalna odpadna voda

Objekti niso priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Za potrebe območja OPPN Ločica, se izvede interno kanalizacijsko omrežje.

Primarno in sekundarno komunalno ter energetska omrežje, objekti in naprave morajo potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočena njihova neovirana gradnja in vzdrževanje.

Objekti znotraj ureditvenega območja OPPN se priključujejo na komunalno in energetska omrežje in naprave pod pogoji in s soglasjem upravljavca javne gospodarske infrastrukture.

Vodovodno, hidrantno omrežje

Izdela se po projektu strojnih inštalacij. Za vodooskrbo PC Ločica in zagotovitev požarne varnosti je delno (za I. območje s prekopi do II. območja) zgrajen sekundarni vodovod, ki se priključi na vodovodno omrežje Turjak. Vodovod NL DN 150 bo potekal iz smeri Turjaka ob glavni cesti, preko glavne ceste GII 106. Priklop posameznih objektov je predviden iz sekundarnega voda v kompleksu.

Do rekonstrukcije vodovoda do poslovne cone se voda za gašenje zagotovi iz požarnega bazena.

Elektroenergetsko omrežje

Izdela se po projektu elektroinstalacij in zunanje razsvetljave. Za potrebe predvidenih objektov v PC je že zgrajena nova kabelska TP na parceli 19/31 k.o.1711. Kabelska TP je povezan iz 20 KV daljnovoda Velike Lašče. Za napajanje predvidenih objektov se zgradi večcevno kabelsko kanalizacijo z jaški, v katero bodo uvlečeni NN kabli.

Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijske inštalacije so obdelane v projektu TK inštalacij.

Na I. območju PC je v skladu s projektom narejena nova kanalizacija s PVC cevmi 1x fi 110 mm in SF cevi 1x fi 63 mm ter zgrajeni novi kabelski jaški.

Na funkcionalnem zemljišču povzročitelja je za komunalne odpadke potrebno urediti zbirna in prevzemna mesta. Predvidena je lokacija za skupno ločevanje odpadkov.

3. OBRAČUNSKO OBMOČJE INVESTICIJE

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je del območja, opredeljenega z OPPN, ki je sicer razdeljeno na sedem funkcionalnih enot. Kot je prikazano na grafični prilogi se funkcionalne enote glede na faznost komunalnega opremljanja združujejo v tri območja. Pri tem I. (F2) in II. območje (F5, F6) predstavljata skupno obračunsko območje, ki je predmet tega programa opremljanja. Območje III. (F1, F3, F4 in F7) je izvzeto iz obračunskega območja in ni vključeno v program opremljanja – gradnja komunalne opreme na tem območju zaenkrat ni predvidena.

Grafični območji I. in II. predstavljata skupno območje opremljanja na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili *Uredbe*.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov.

Neto tlorisne površine objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Pri izdaji odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Obračunsko območje	Funkcionalna enota	Ime območja	Vsota neto tlorisnih površin predvidenih objektov v m ²
1	F2	Območje I	6.912
1	F5	Območje II	9.382
1	F6	Območje II	928
Skupaj neto tlorisne površine objektov			17.222

Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Površine parcel

Za potrebe skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

V skladu s 3. členom *Uredbe* je parcela po definiciji zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 26.574 m².

Obračunsko območje	Funkcionalna enota	Ime območja	Površina parcel v m ²
1	F2	Območje I	8.576
1	F5, F6	Območje II	17.583
1	-	Cesta II (del)	415
Skupaj parcelne površine			26.574

Iz obračunskega območja so izvzete površine javne poti (Cesta I in Cesta II – del), ki nadomešča prej obstoječo pot do naselja Laporje ter površine zelenega pasu ob državni cesti G2-106.

4. VIŠINA SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE

4.1 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Kot skupni stroški investicije v obračunskem območju so upoštevani naslednji stroški:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme;
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne infrastrukture;
3. stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Ad 1. Stroški izdelave investicijske dokumentacije ter stroški izdelave projektne dokumentacije s stroški soglasij do gradbenega dovoljenja so predvideni po dejanskih pogodbenih zneskih ter ocenah podizvajalcev.

Ad 2. Stroškov omejitve lastninske pravice, stroškov razlastitve nepremičnin ter stroškov odškodnin zaradi rušitev ni. Stroški odkupa nepremičnin od lastnikov znotraj območja OPPN so predvideni v obračunskem območju. Odkup nepremičnin izven območja OPPN zaradi ureditve cestnega priključka iz regionalne ceste ni predviden.

Ad 3. Stroški gradnje komunalne opreme so določeni na podlagi projekta PGD. Stroški nadzora gradnje komunalne opreme ter stroški tehničnega pregleda, tehnične dokumentacije in uporabnega dovoljenja so izkustveno ocenjeni.

Skupni stroški predvidene komunalne opreme na obračunskem območju OPPN je ocenjen na 614.802,53 EUR.

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Občina v skladu z *Uredbo* določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost.

4.2 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Višina obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih Občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. V tem primeru Občina Velike Lašče ne pričakuje sofinanciranja s strani države ali EU ter določa, da so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

OBRAČUNSKI STROŠKI		v EUR
1	Stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme	24.000,00
2	Stroški priprave zemljišč (projektne dokumentacija, arheološke raziskave...)	66.522,43
3	Stroški gradnje komunalne opreme	445.678,51
Skupaj		536.200,94

Tabela: Obračunski stroški predvidene komunalne infrastrukture

5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Aktivnosti v zvezi z realizacijo programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN VP 25-1 Ločica - del bodo predvidoma potekale za vse predvidene naprave in objekte po naslednjem zaporedju. Okviren terminski plan izgradnje komunalne opreme je sledeč:

	Aktivnost	Čas izvajanja aktivnosti
1.	Sprejem sprememb in dopolnitev OPPN VP 25-1 Ločica	2016 - 2017
2.	Izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalne opreme	2016 - 2017
3.	Gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	2017 - 2018
4.	Tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	2017 - 2018

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu z 8. členom *Uredbe* mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni in prostorski akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju,
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč,
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka,
- OPPN VP 25-1 Ločica.

Skupni obračunski stroški predvidene komunalne opreme na obračunskem območju OPPN je ocenjen na 536.200,94 EUR. Navedeni znesek je potrebno razumeti kot oceno stroškov, ki bo služila kot podlaga za izračun višine komunalnega prispevka.

6.1 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

V skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se preračun obračunskih stroškov $OS_{(ij)}$ na m² parcele $Cp_{(ij)}$ oziroma na m² neto tlorisne površine objekta $Ct_{(ij)}$ opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = OS_{(ij)} / \Sigma A_{(j)} \quad \text{in} \quad Ct_{(ij)} = OS_{(ij)} / \Sigma T_{(j)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- Cp_(ij)** strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- Ct_(ij)** strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- OS_(ij)** obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- ΣA_(j)** vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra;
- ΣT_(j)** vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Velike Lašče lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta.

Glede na opredelitve iz zgornjega opisa lahko zapišemo:

$\Sigma A_{(ij)}$	= 26.574 m ²	(vsota površin vseh parcel na obračunskem območju)
$\Sigma T_{(ij)}$	= 17.222 m ²	(vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju)
$OS_{(ij)}$	= 536.200,94 €	(obračunski stroški investicije komunalne infrastrukture)
$Cp_{(ij)}$	= 20,17 €/m ²	(strošek opremljanja kvadratnega metra parcele)
$Ct_{(ij)}$	= 31,13 €/m ²	(strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine)

6.2 RAZMERJE MED MERILOM PARCELE IN MERILOM NETO TLORISNE POVRŠINE (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu opremljanja je razmerje naslednje:

$$Dpi : Dti = 0,7 : 0,3 \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

V skladu z drugim odstavkom 16. člena Odloka o programu opremljanja ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Velike Lašče se upošteva enako razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine, kot velja za območje celotne občine.

6.3 FAKTOR DEJAVNOSTI

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnosti v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka za OPPN Ločica - del določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki veljavnim faktorjem po splošnem Odloku o programu opremljanja ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občine Velike Lašče in je enak 1.

6.4 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

V skladu s 16. členom Uredbe se obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($Cp_{(ij)}$) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($Ct_{(ij)}$), pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

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

7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

A_{parcela} = površina parcele

$C_{p_{ij}}$ = obračunski stroški

D_p = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$ = faktor dejavnosti

A_{tlorisna} = neto tlorisna površina objekta

$C_{t_{ij}}$ = obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

D_t = delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

i = posamezna vrsta komunalne opreme

j = posamezno obračunsko območje.

Celotni komunalni prispevek za objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Komunalni prispevek KP, ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KPi, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Nominalni znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posebej.

7.1 OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu s 83. členom Zakona o prostorskem načrtovanju in 15. členom splošnega Odloka o programu opremljanja ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Velike Lašče je predvidena olajšava pri plačilu komunalnega prispevka.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. V tem primeru mora Občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

Investitorjem se za gradnjo nestanovanjskih stavb iz oddelka 12, Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena prizna olajšava pri plačilu komunalnega prispevka v višini 50 %.

Olajšava se prizna lastniku zemljišča, ki v roku dveh let od prve odprodaje zemljišča s strani Občine, po nakupu zemljišča izvede plačilo komunalnega prispevka in vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

7.2 ZNIŽANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI VLAGANJ INVESTITORJA TER SKLENITEV POGODBE O OPREMLJANJU

Gradnjo komunalne opreme po tem odloku lahko Občina Velike Lašče zavezancu odda s pogodbo o opremljanju. Zavezanec, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso ali del načrtovane opreme. Vsebina pogodbe o opremljanju izhaja iz veljavnega Zakona o prostorskem načrtovanju.

7.3 INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Predstavljen je informativni izračun za različne velikosti parcel in neto tlorisne površine objektov.

Namen tega izračuna ni v določitvi nominalnih zneskov komunalne opreme, ki odpade na posamezen objekt, saj bo ta izračunan v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za vsak posamezen objekt, ko investitorji predajo potrebno dokumentacijo. Investitorji bodo namreč lahko gradili po velikosti različne objekte, saj prostorski akt dopušča več individualnih možnosti.

	Parcela v m ²	Neto tlorisna površina v m ²	Komunalni prispevek v EUR	Komunalni prispevek - upoštevana oprostitev 50%
Informativni izračun objekt	1500	1000	30.517,50	15.258,75
Informativni izračun objekt	1000	700	20.656,30	10.328,15
Informativni izračun objekt	1000	500	18.788,50	9.394,25

Tabela: Informativni izračun komunalnega prispevka z upoštevano olajšavo.

8. GRAFIČNE PRILOGE

PRILOGA 1: GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA PROGRAMA OPREMLJANJA

PRILOGA 2: NAČRT PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE