



OBČINA RADOVLJICA ŽUPAN

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 4.11.2019

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RADOVLJICA

Zadeva: OSNUTEK ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE OSREDNJIH POVRŠIN LE 01 – LESCE (DEL OBMOČJA ZA MLINARIČEM) IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu s 17. in 31. členom Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 118/14) in 87. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) vam pošiljam v obravnavo

OSNUTEK ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE OSREDNJIH POVRŠIN LE 01 – LESCE (DEL OBMOČJA ZA MLINARIČEM) IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu z 90. členom poslovnika bosta kot poročevalca na seji sodelovala:

- Rado Pintar, vodja Referata za infrastrukturo,
- Ivo Kežzar, univ. dipl. inž. kem., IZS T-0582, Ipsum, okoljske investicije, d. o. o..

PREDLOG SKLEPOV:

1. Občinski svet Občine Radovljica sprejema osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem) in merilih za odmero komunalnega prispevka.
2. Predlagatelj naj pri pripravi predloga zavzame stališče do pripomb s strani matičnega delovnega telesa in iz razprave na občinskem svetu.



Ciril Globočnik l.r.
ŽUPAN

OSNUTEK

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; ZureP-2), 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in 17. člena Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) je Občinski svet Občine Radovljica na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem) in merilih za odmero komunalnega prispevka

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem) (DN UO, št. ___/2019) (v nadaljevanju: OPPN), sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč - v nadaljevanju: program opremljanja, ki ga je izdelalo podjetje Ipsum d.o.o., št. proj. 54-106/19, oktober 2019.

2. člen (sestavni deli programa opremljanja)

- (1) Program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del programa opremljanja vsebuje:
 - prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
 - investicije v gradnjo komunalne opreme,
 - obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme,
 - izračun skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in na m² bruto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Grafični del programa opremljanja vsebuje:
 - grafični izris obravnavane komunalne opreme,
 - grafični izris obračunskih območij po posameznih vrstah komunalne opreme.

3. člen (pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. 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.

2. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
3. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem, pridobivanje zemljišč in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
4. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.
5. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača Občini Radovljica.
6. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje bruto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
7. Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
8. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe
9. Bruto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. KOMUNALNA OPREMA

4. člen (komunalna oprema)

Na območju bo urejena naslednja nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija komunalne odpadne vode,
- kanalizacija padavinske odpadne vode,
- elektroenergetsko omrežje s transformatorskimi postajami,
- telekomunikacijsko (TK) omrežje,
- plinovodno omrežje.

III. OBRAČUNSKO OBMOČJE

5. člen (obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

- (1) Obračunsko območje za novo komunalno opremo se nahaja znotraj ureditvenega območja OPPN.
- (2) V obračunskem območju za ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem (kanalizacija padavinske odpadne vode) so zajete gradbene parcele in bruto tlorisne površine objektov 1, 2, 3, 4 in 5, to sta objekta v prostorski enoti PE2 in trije objekti v prostorski enoti PE3. Skupna površina gradbenih parcel tega obračunskega območja je 8.387 m². Skupna bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja je 6.484 m².
- (3) V obračunskem območju za vodovod so zajete gradbene parcele in bruto tlorisne površine objektov 3, 4, 5, 6, 7 in 8, to so vsi objekti v prostorski enoti PE3. Ostali objekti se priključujejo neposredno na obstoječe vodovodno omrežje. Skupna površina gradbenih parcel

tega obračunskega območja je 14.442 m². Skupna bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja je 11.816 m².

- (4) V obračunskem območju za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda je zajeta polovica gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov 6, 7 in 8, to je treh objektov v prostorski enoti PE3. Ostali objekti se na omrežje obstoječe javne kanalizacije priključujejo neposredno. Skupna površina gradbenih parcel tega obračunskega območja je 7.221 m². Skupna bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja je 5.908 m².
- (5) Objekti v prostorskih enotah PE4 in PE5 niso zajeti v nobenem od obračunskih območij za novo komunalno opremo.

IV. OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE V NOVO KOMUNALNO OPREMO

6. člen (skupni in obračunski stroški)

- (1) Skupni stroški investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo znašajo 370.886 EUR in obsegajo stroške za pridobitev in pripravo zemljišč, stroške za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN in stroške za priklop obravnavane komunalne opreme izven območja OPPN.
- (2) Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo znašajo 190.598 EUR.
- (3) V obračunskih stroških investicije ni upoštevan strošek izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med obvezne lokalne gospodarske javne službe varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra.
- (4) Obračunski stroški za ceste z javno razsvetljavo in kanalizacijo padavinskih odpadnih vod (odvodnjavanje javnih cest) zajemajo 22% davek na dodano vrednost (DDV). Obračunski stroški kanalizacije komunalne odpadne vode, vodovodnega in hidrantnega omrežja, priprave in pridobivanja zemljišč so brez DDV.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

7. člen

- (1) Osnova za odmero komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo na območju in višina obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na katero se območje priključuje.
- (2) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške investicije, za posamezno vrsto komunalne opreme, preračuna na m² gradbene parcele objekta ($C_{pN(ij)}$) in m² bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(ij)}$)
- (3) Obračunski stroški izgradnje posamezne vrste komunalne opreme, preračunani na m² parcele ($C_{pN(ij)}$) in na m² bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(ij)}$), so:

	Parcela objekta $C_{pN(ij)}$ [EUR/m ²]	Bruto tlorisna površina objekta $C_{tN(ij)}$ [EUR/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	9,59	12,40
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA in KANALIZACIJA PADAVINSKIH ODPADNIH VOD	4,64	6,00
KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	2,49	3,05
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	3,69	4,51
SKUPAJ	20,41	25,96

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Zavezanec za plačilo dela komunalnega prispevka za investicijo v novo komunalno opremo (v nadaljevanju zavezanec) je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje bruto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- (2) Delež površine parcele (D_{pN}) in delež bruto tlorisne površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka znašata $D_{pN} : D_{tN} = 0,5 : 0,5$.
- (3) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_{pN(ij)}$) in stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_{tN(ij)}$) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo enkrat letno 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«.
- (4) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja, indeksacija pa se opravi zadnji dan v koledarskem letu.
- (5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.
- (6) Komunalni prispevek se odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja.

VII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

- (1) V kolikor je komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) za posamezno vrsto komunalne opreme nižji od KP po veljavnem Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica (v nadaljevanju: splošni odlok), se odmeri razlika KP do KP po splošnem odloku

oz. če kakšen od objektov po tem odloku, ni v obračunskem območju za določeno komunalno opremo, se KP odmeri po splošnem odloku za celoto.

Za obstoječe objekte v prostorskih enotah PE4 in PE5, se komunalni prispevek odmeri v celoti po Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica.

(2) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_{nova(ij)} = (A_{GP} * C_{pN(ij)} * D_{pN}) + (A_{STAVBA} * C_{tN(ij)} * D_{tN})$$

pri čemer je:

- $KP_{nova(ij)}$ - znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- A_{GP} - površina gradbene parcele stavbe (m²)
- A_{STAVBA} - bruto tlorisna površina stavbe (m²)
- D_{pN} - delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
- $C_{pN(ij)}$ - stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $C_{tN(ij)}$ - stroški opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- D_{tN} - delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i - posamezna vrsta nove komunalne opreme;
- j - posamezno obračunsko območje;

(3) V primeru spremembe dejavnosti v objektu, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave ali druge gradnje, pri kateri se spremeni bruto tlorisna površina stavbe, se za izračun komunalnega prispevka uporabi formula iz prejšnjega odstavka. Upošteva se razlika med izračunom komunalnega prispevka po načrtovani spremembi in izračunom pred načrtovano spremembo. Pri odmeri se upošteva že plačan komunalni prispevek.

(4) Če je višina komunalnega prispevka po načrtovani spremembi manjša od višine komunalnega prispevka pred načrtovano spremembo, se razlika zavezancu ne vrne. Pri morebitni večkratni rekonstrukciji ali nadomestni gradnji se upošteva bruto tlorisna površina največje stavbe, za katero je bil plačan komunalni prispevek.

10. člen **(pogodba o opremljanju)**

V primeru, da komunalno opremo gradi investitor, ki je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, se z njim sklene pogodba o opremljanju, s katero se uredijo obveznosti med Občino Radovljica in investitorjem.

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen **(postopek odmere komunalnega prispevka)**

(1) Odločbo o odmeri komunalnega prispevka izda občinska uprava na zahtevo investitorja, ki vlogi za odmero komunalnega prispevka priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali po uradni dolžnosti.

- (2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se zavezancu odmeri v skladu z veljavno uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in podlagah za odmero komunalnega prispevka ter v skladu z veljavnim občinskim odlokom.
- (3) Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.
- (4) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen (vpogled v Program opremljanja)

Program opremljanja s prilogami iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Radovljica.

13. člen (veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Deželnih novicah, glasilu Občine Radovljica - Uradne objave.

Številka: 007- 0013/2019
Datum:

Ciril Globočnik
ŽUPAN



OBČINA RADOVLJICA
OBČINSKA UPRAVA

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 4.11.2019

O B R A Z L O Ž I T E V

OSNUTEK ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE OSREDNJIH POVRŠIN LE 01 – LESCE (DEL OBMOČJA ZA MLINARIČEM) IN MERILIH ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zakonska podlaga

Zakonsko podlago predstavljajo določbe Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2), ki v 153. členu predpisuje, da se stavbna zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja.

Vsebina programa opremljanja je določena 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2 in 20/19).

2. Obrazložitev

Postopek sprejemanja programa opremljanja stavbnih zemljišč območja OPPN za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem) in merilih za odmero komunalnega prispevka se izvaja v skladu z novim Zakonom o urejanju prostora in novo 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.

Območje OPPN se nahaja v Lescah in je omejeno z Železniško ulico, Alpsko cesto, izrazito geomorfološko ježo in obstoječimi stanovanjskimi stavbami in obsega površino 2,1 ha. Območje OPPN obsega območje, ki je predvideno za pozidavo in območje z že obstoječimi stanovanjskimi objekti. Na nepozidanem predelu območja, se načrtuje pozidava z objekti s pretežno večstanovanjskimi in osrednjimi dejavnostmi.

Gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju GJI) na nepozidanem delu območju OPPN še ni izvedena. Priklaplja se na priključke že izvedene gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN.

Za posamezno investicijo se ovrednotijo stroški investicije na območju OPPN in stroški investicije v komunalno infrastrukturo izven območja urejanja, ki so neposredno povezani z izvedbo.

Program opremljanja zajema:

– komunalno opremo:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija komunalne odpadne vode,
- kanalizacija padavinske odpadne vode.

– drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI):

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko (TK) in KTV omrežje,
- plinovodno omrežje.

Skupni stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI	vrednost [EUR]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	80.395 EUR
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	
CESTE, CESTNA RAZSVETLJAVA, PADAVINSKA KANALIZACIJA	38.923 EUR
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	18.000 EUR
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	53.280 EUR
RAVNANJE Z ODPADKI (EKO-OTOK)	0 EUR
3. DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	131.428 EUR
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	23.520 EUR
PLINOVODNO OMREŽJE	25.340 EUR
OBRAČUNSKI STROŠKI 1.+2.	190.598 EUR
SKUPNI STROŠKI 1.+2.+3.	370.886 EUR

Skupni stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo znašajo 370.886 EUR.

Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 190.598 EUR.

V obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka, ni zajeta izgradnja elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine).

Za potrebe izračuna komunalnega prispevka se obračunske stroške investicij preračuna na enoto mere (skupno površino parcel novih objektov in skupno bruto tlorisno površino novih objektov).

Območje ureditve OPPN je zaradi specifičnosti gradnje nove komunalne opreme razdeljeno v 3 obračunska območja:

1. v obračunskem območju za ceste (z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem) so objekti 1, 2, 3, 4, 5 in obsega 8.387 m² gradbenih parcel in 6.484 m² bruto tlorisnih površin objektov,
2. v obračunskem območju za vodovod (in hidrantno omrežje) so objekti 3, 4, 5, 6, 7, 8 in obsega 14.442 m² gradbenih parcel in 11.816 m² bruto tlorisnih površin objektov,
3. v obračunskem območju za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda so objekti 6, 7, 8 in obsega 7.221 m² gradbenih parcel in 5.908 m² bruto tlorisnih površin objektov.

Razmerje med deležem komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino gradbene parcele in deležem, s katerim se obremeni bruto tlorisna površina objekta s komunalnim prispevkom, se določi na 0,5 : 0,5.

Cena opremljanja 1m² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo znaša 20,41 EUR.
Cena opremljanja 1m² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo znaša 25,96 EUR.

Investitor lahko v primeru sklenitve pogodbe o opremljanju delno ali v celoti poravnava komunalni prispevek v naravi.

V skladu z določbami tega odloka pa bo investitorjem ob pridobivanju gradbenega dovoljenja za stavbe odmerjen tudi komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer na podlagi veljavnega občinskega Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica in Odloka o merilih za odmero komunalnega prispevka v občini Radovljica, ki določata obseg komunalne opreme in merila za odmero komunalnega prispevka.

3. Finančne posledice

Na območju so predvidene 3 morfološko različne enote.

Prostorski enoti PE4 in PE5 sta pretežno pozidani ter sta kot taki komunalno že opremljeni. Zato sta izvzeti iz vseh obračunskih območij tega programa opremljanja.

V prostorski enoti PE2 sta predvideni 2 novi stanovanjski hiši – objekta 1 in 2. V prostorski enoti PE3 je predvidenih 6 večjih večstanovanjskih objektov s skupno podzemno garažo – objekti 3, 4, 5, 6, 7 in 8. Tem objektom se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmeri glede na različno opremljenost z že obstoječo komunalno opremo.

Poleg tega se investitorju na območju OPPN odmeri tudi komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo in sicer se odmeri v skladu z veljavnim splošnim občinskim odlokom: Odlokom o merilih za odmero komunalnega prispevka v občini Radovljica (DN UO, št. 200/15) in Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica (DN UO, št. 200/15).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo za stanovanjski hiši bi ob v idejni dokumentaciji predpostavljenih velikostih objektov znašal 10.000 EUR, za večstanovanjske objekte skupaj pa 350.000 EUR, to je za vse objekte skupaj 370.000 EUR.

Če bo z investitorjem sklenjena pogodba o opremljanju bo investitor zgradil novo komunalno opremo v ocenjeni vrednosti 190.000 EUR.



Rado Pintar l.r.
Vodja Referata za infrastrukturo

Priloge:

- Program opremljanja – elaborat,
- grafične priloge.



Občina Radovljica
Gorenjska cesta 19
4240 Radovljica

Elaborat – PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ



**za OPPN za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce
(del območja Za Mlinaričem);
Občina Radovljica**

NOVA KOMUNALNA OPREMA NA OBMOČJU IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Domžale, 28. 10. 2019

Elaborat - PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Domžale, 28. oktober 2019

Pripravljavec:	Občina Radovljica Gorenjska cesta 19 4240 Radovljica
Izdelovallec:	Ipsum, okoljske investicije, d. o. o. Ljubljanska cesta 72 1230 Domžale Matična številka: 1924982 ID številka za DDV: SI43967604 t. (01) 7244 055 f. (01) 7244 054 e-pošta: info@ipsum.si www.ipsum.si
Prostorsko izvedbeni akt:	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem)
Dokument:	Elaborat – PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za OPPN za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem); Občina Radovljica
Številka projekta:	054-106/19
Datum projekta:	Oktober 2019
Vodja projekta:	Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem., IZS T-0582   IPSUM, okoljske investicije, d.o.o. Ljubljanska c. 72, 1230 Domžale
Sodeloval:	Branko Štrekelj, univ. dipl. inž. grad., IZS G-0953

1. Kazalo

1. Kazalo	3
2. Uvod	5
2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku.....	5
2.1.1 Pripravljaivec občinskega izvedbenega prostorskega akta	5
2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja.....	5
2.2 Ozadje in namen programa opremljanja.....	5
2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	6
2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.....	6
2.3.2 Predpisi	7
2.3.3 Upoštevani veljavni prostorsko izvedbeni akti	7
2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja.....	7
2.4.1 Lokacija območja.....	7
2.4.2 Načrtovane prostorske ureditve	8
2.4.3 Površina gradbenih parcel stavb	13
2.4.4 Bruto tlorisna površina stavb na območju.....	14
2.4.5 Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture	15
3. Nova komunalna oprema na območju OPPN	16
3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava ter kanalizacija padavinskih odpadnih vod.....	16
3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje	17
3.3 Kanalizacija komunalne odpadne vode	17
3.4 Elektroenergetsko omrežje	17
3.5 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje.....	18
3.6 Plinovodno omrežje.....	18
3.7 Ravnanje z odpadki	18
4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije	19
4.1 Obračunsko območje	19
4.1.1 Obračunsko območje za ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem.....	19
4.1.2 Obračunsko območje za vodovod.....	20
4.1.3 Obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda	20
4.2 Skupni in obračunski stroški investicije	21
4.3 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote.....	23
4.3.1 Obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo	23
4.3.2 Način obračuna komunalnega prispevka	24
4.4 Upoštevanje vlaganj investitorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju.....	25
4.5 Operacionalizacija programa opremljanja.....	25
4.5.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina	25
4.5.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture	26
5. Terminski načrt.....	27

Kazalo tabel

Tabela 1: Maksimalni gabariti stavb na območju OPPN – predvidene stavbe.....	11
Tabela 2: Površina gradbenih parcel stavb na območju OPPN	13
Tabela 3: Površina gradbenih parcel - javne površine.....	14
Tabela 4: Ocenjena bruto tlorisna površina stavb	14
Tabela 5: Predvidene javne površine.....	15
Tabela 6: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za ceste s cestno razsvetljavo in odvodnjavanjem	19
Tabela 7: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za ceste s cestno razsvetljavo in odvodnjavanjem	19
Tabela 8: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za vodovod.....	20
Tabela 9: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za vodovod	20

Tabela 10: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda.....	20
Tabela 11: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda.....	21
Tabela 12: Obračunski stroški pridobivanja in priprave zemljišč	21
Tabela 13: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno omrežje, meteorno kanalizacijo in cestno razsvetljava....	22
Tabela 14: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo komunalnih odpadnih vod	22
Tabela 15: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje	22
Tabela 16: Obračunski stroški predvidenih investicij v ravnanje z odpadki (eko-otok).....	22
Tabela 17: Obračunski stroški predvidenih investicij v elektroenergetsko omrežje	22
Tabela 18: Obračunski stroški predvidenih investicij v plinovodno omrežje	22
Tabela 19: Obračunski stroški predvidenih investicij v telekomunikacijsko (TK) omrežje in KTV omrežje	22
Tabela 20: Skupni stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI	23
Tabela 21: Obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo	23
Tabela 22: Cena opremljanja m ² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo	24
Tabela 23: Cena opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo	24

Kazalo slik

Slika 1: Prikaz lege območja OPPN (vijolična obroba – meja območja).....	8
Slika 2: Prikaz načrtovane ureditve znotraj območja OPPN.....	11

PRILOGE:

- R. 1:** Situacija, prikaz obračunskega območja za javno cesto, M 1:1.000
- R. 2:** Situacija, prikaz obračunskega območja za javni vodovod, M 1:1.000
- R. 3:** Situacija, prikaz obračunskega območja za javno fekalno kanalizacijo, M 1:1.000

2. Uvod

2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku

2.1.1 Pripravlavec občinskega izvedbenega prostorskega akta

Občina Radovljica
Gorenjska cesta 19
4240 Radovljica

Župan: Ciril Globočnik
Matična številka: 5883466000
ID št. za DDV: SI 67759076

t. 04 537 23 00
e-pošta: obcina.radovljica@radovljica.si
splet: <http://www.radovljica.si/>

2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja

Ipsum, okoljske investicije, d. o. o.
Ljubljanska cesta 72
1230 Domžale

Odgovorna oseba: Ivo Kejžar
Matična številka: 1924982
ID št. za DDV: SI 43967604

t. (01) 724 40 55
f. (01) 724 40 54
e-pošta: info@ipsum.si
splet: <http://www.ipsum.si>

2.2 Ozadje in namen programa opremljanja

Predmet Elaborata - program opremljanja stavbnih zemljišč je območje OPPN, ki ga ureja *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem)* (v nadaljevanju OPPN). V skladu z veljavnimi predpisi je elaborat program opremljanja stavbnih zemljišč podlaga za pripravo programa opremljanja, ki se ga sprejme kot odlok na občinskem svetu.

Območje OPPN obsega površino 2,1 ha. Območje OPPN obsega del prostorske enote urejanja LE 01 (z namensko rabo MO) iz veljavnega OPN. Območje OPPN se nahaja v Lescah in je omejeno z Železniško ulico, Alpsko cesto, izrazito geomorfološko ježo in obstoječimi stanovanjskimi stavbami v Rožni dolini.

Območje OPPN obsega območje, ki je predvideno za pozidavo in območje z že obstoječimi stanovanjskimi objekti. Na nepozidanem predelu območja, se načrtuje pozidava z objekti s pretežno večstanovanjskimi in osrednjimi dejavnostmi. S tem OPPN, se ureja tudi za območje potrebna komunalna, energetska in prometna infrastruktura.

Gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju GJI) na nepozidanem delu območju OPPN še ni izvedena. Priklaplja se na priključke že izvedene gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN.

Območje ureditve OPPN je po tem programu opremljanja razdeljeno v več obračunskih območij zaradi specifičnosti gradnje nove komunalne opreme.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI), okvirno določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja.

Program opremljanja tako določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na bruto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja

Program opremljanja se izdelava na podlagi *Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2)*, ki v 153. členu predpisuje, da se stavbna zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja, v skladu z določili *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)* in na podlagi *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*.

Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (153. člen *Zakona o urejanju prostora, Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2*). **Občina posreduje sprejeti program opremljanja ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.**

V skladu s 157. členom *Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2)*; lahko občina sklene z investitorjem načrtovane prostorske ureditve **pogodbo o opremljanju**. Investitor se obveže, da bo sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, **če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja**. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi poravnal del komunalnega prispevka za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Če pogodba o opremljanju zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s pogodbo o opremljanju.

Program opremljanja sprejme ali zavrne občinski svet. Program lahko zavrne, če ta ni v skladu s predpisi oziroma, če stroški niso prikazani realno. Komunalna infrastruktura se lahko financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov.

2.3.2 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2);
- Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Ur. l. RS, št. 39/06-UPB1, 66/06 Odl.US, 112/06 Odl.US, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Ur. l. RS, št. 11/11-UPB4 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617, 13/18);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18);
- 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2, 20/19);

2.3.3 Upoštevani veljavni prostorsko izvedbeni akti

Pri izdelavi elaborata Program opremljanja so bili upoštevani sledeči veljavni prostorsko izvedbeni akti:

- *Odlok o prostorskem redu Občine Radovljica (DN UO, Št. 159/2012) in Odlok o četrtil spremembah in dopolnitvah Odloka o Prostorskem redu občine Radovljica (DN UO, Št. 233/2017)*
- *Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem), Delavnica d.o.o., oktober 2019*
 - tekstualni in kartografski del OPPN;

2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja

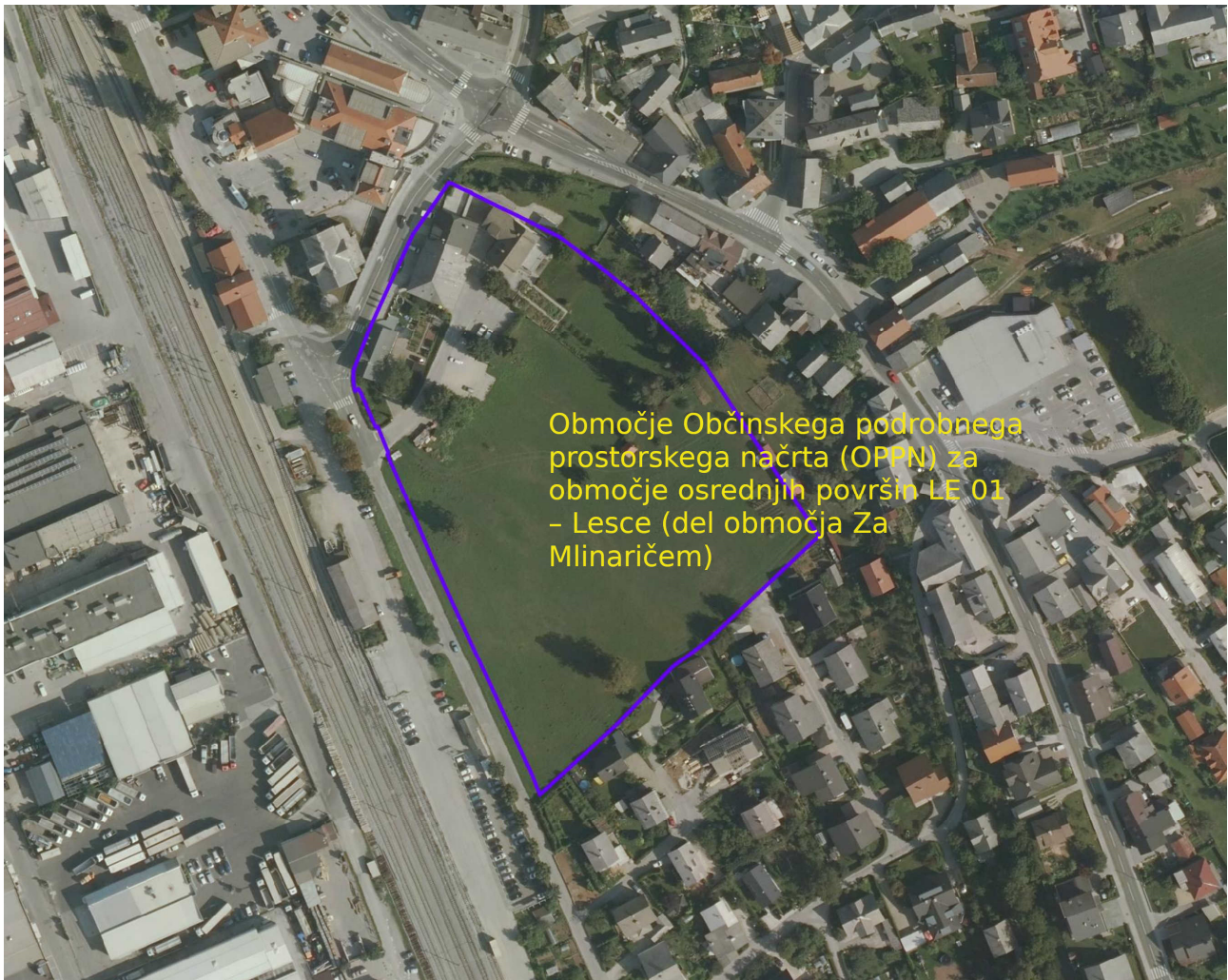
2.4.1 Lokacija območja

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) se nahaja v Lescah je omejeno z Železniško ulico, Alpsko cesto, izrazito geomorfološko ježo in obstoječimi stanovanjskimi stavbami v Rožni dolini.

Območje OPPN je razdeljeno na 5 prostorskih enot (PE).

Območje, ki ga obravnava OPPN, predstavlja večji nepozidan travnik ter manjši sklop obstoječih objektov ob Železniški ulici. Travniki predstavljajo zadnje večje nepozidano območje v središču Lesca. Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 16/1, 16/2, 20/1, 20/3, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, 20/11, 20/12, 20/15, 20/17, 20/19, 20/20, 23/1, 25/1, 34/1, 34/11, 1390/5, vse v katastrski občini (2155) Hraše (stanje parcel september 2018).

Parcele so povzete po OPPN.



Slika 1: Prikaz lege območja OPPN (vijolična obroba – meja območja)
(vir: gis.iobcina.si, oktober 2019)

Površina ureditvenega **območja OPPN znaša 2,1 ha.**

2.4.2 Načrtovane prostorske ureditve

V skladu z OPPN je predvidena prostorska ureditev, ki pretežno zavzema travnik med ježo zgodovinskega jedra Lesca in železniško postajo Lesce Bled.

Načrtuje se pozidava z objekti s pretežno večstanovanjskimi in osrednjimi dejavnostmi. Ureja se tudi za območje potrebna komunalna, energetska in prometna infrastruktura.

Območje OPPN je razdeljeno na 5 prostorskih enot (PE1 – PE5). Po prostorskih enotah so predvidene sledeče ureditve:

- Prostorska enota PE1 (uvoz) je namenjena skupnemu dostopu do PE4 in PE5 ter razširitvi Železniške ulice.
- Prostorska enota PE2 (novi hiši) je namenjena za zidavo dveh eno oz. dvo-stanovanjskih objektov, ki tvorita zaključek zidave Rožne Doline.
- Prostorska enota PE3 (pod ježo) predstavlja osrednje območje namenjeno za večstanovanjske objekte ter pol javni oz. javni program ob Železniški ulici. Tipologija je fino strukturirana,

dve vrsti objektov sta razpostavljeni tako, da tvorita obsežnejši skupni prostor med njima (zeleni vrt), preko katerega se odpira pogled na ježo in rob zgodovinskega jedra Lesc.

- Prostorska enota PE4 (Mrak) zavzema obstoječi objekt družine Mrak. Lahko se ohranja ali namesto njega zgradi nov objekt v podobnih tlorisnih gabaritah.
- Prostorska enota PE5 (Mlinarič) zavzema kompleks družine in Mesarije Mlinarič, kateremu se omogoči blag prostorski razvoj z manjšimi dozidavami ter preoblikovanjem oz. racionalizacijo dvorišča.

V prostorski enoti PE1 (uvoz) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: občinske ceste
- 32120 Urbana oprema

V prostorski enoti PE2 (novi hiši) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

do 50% neto tlorisne površine objekta je lahko namenjene tudi:

- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12301 Trgovske stavbe

V prostorski enoti PE3 (pod ježo) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Objekta 3 in 6:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante

Vsaj polovica tlorisnih površin v pritličju, orientiranih proti Železniški ulici, mora biti obvezno namenjena javnemu programu.

Objekti 4, 5, 7 in 8:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe

V pritličju lahko tudi:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante

do 30% neto tlorisne površine posameznega stanovanja je lahko namenjene tudi:

- 12203 Druge poslovne stavbe

na celotnem območju PE3:

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi in parki, trgi.

V prostorski enoti PE4 (Mrak) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante

V prostorski enoti PE5 (Mlinarič) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante
- 21122 Samostojna parkirišča

V obstoječih kapacitetah (obsega ni dovoljeno povečati)

- 1251 Industrijske stavbe

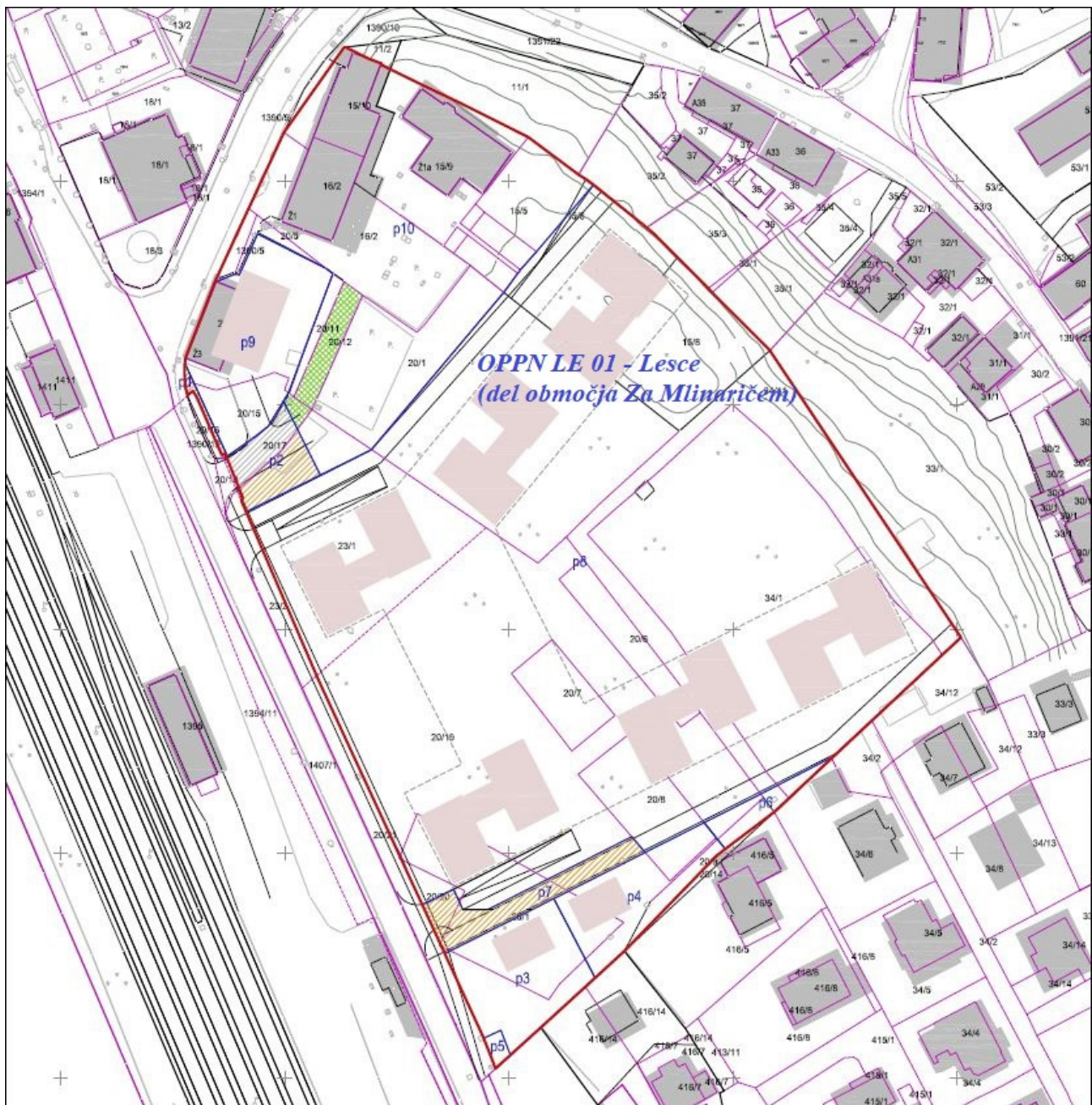
Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, intervencijske poti in gozdne ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: ograje, oporni zidovi, ...
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

Na celotnem območju OPPN so kot enostavni ali nezahtevni objekti dopustni tudi naslednji objekti oz. dejavnosti:

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: nadstrešnice
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti: samo vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode za lokalne potrebe
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo bazen za kopanje
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: samo ograje, transparentna (>50%) največ do višine 180cm, netransparentna največ do višine 120 cm), v območjih, kjer je potrebno zagotavljati prometno-varnostno preglednost, največ do višine 70 cm nad niveleto vozišča.

- 32120 Urbana oprema.



Slika 2: Prikaz načrtovane ureditve znotraj območja OPPN

(vir: Ureditvena situacija OPPN, Delavnica d.o.o., oktober 2019)

V spodnji tabeli podajamo oceno bruto tlorisnih površin predvidenih stavb na območju OPPN. Vse dimenzije in gabariti predvidenih stavb, so povzete iz OPPN. Pri vseh stavbah so predvidene podzemne garaže, zato smo jih pri vseh stavbah tudi upoštevali kot predvideno etažo.

Tabela 1: Maksimalni gabariti stavb na območju OPPN – predvidene stavbe

Prostorska enota	Oznaka stavbe	Namembnost	Dopustna etažnost stavbe*	Tlorisna površina* [m ²]	Št. etaž*	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
	p3	Stanovanjska hiša	K+P+1+M ali P+1+T	223	4	892

Prostorska enota	Oznaka stavbe	Namembnost	Dopustna etažnost stavbe*	Tlorisna površina* [m ²]	Št. etaž*	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
PE2	p4	Stanovanjska hiša	K+P+1+M ali P+1+T	185	4	741
PE3	p8	Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
		Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
		Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
		Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
		Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
		Večstanovanjska hiša	K+P+2+T	419	5	2.095
SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA STAVB						14.202

*OPOMBE: Največji dopustni tlorisni gabariti in etažnost predvidenih stavb in površina nadstrešnic, so določeni z OPPN. Bruto tlorisne površine so ocenjene na podlagi podatkov iz OPPN.

Splošni pogoji oblikovanja objektov na območju OPPN

Za zagotavljanja vizualnega pogleda na ježo ter rob vaškega jedra se ohranja nemoten pogled v PE3 preko zelenega vrta na ježo.

Površine, potrebne za mirujoči promet, se za objekte zagotavljajo na lastnih zemljiščih.

Za potrebe objektov oziroma posameznih delov objekta, je treba zagotoviti najmanjše, vendar ne več kot največje število parkirnih mest, kot je določeno v aktualnem Prostorskem redu občine.

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

Nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno v zelenih raščenih pasovih.

Preko zelenega vrta v PE3 je obvezna ureditev vsaj 3,0 metre široke peš ter kolesarske povezave. Lahko je zasnovana tudi kot kombinirana površina.

Etapnost izvedbe

Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.

Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture.

Izvajanje ureditev lahko poteka v poljubnih etapah, razen:

- objekt 3 mora biti zgrajen pred ali istočasno kot objekta 4 in 5,
- objekt 6 mora biti zgrajen pred ali istočasno kot objekta 7 in 8,
- pred oz. istočasno z izgradnjo objektov v PE3 je potrebno zgraditi vodovodno in kanalizacijsko omrežje javnega značaja,

- pred oz. istočasno z izgradnjo objektov v PE2 in PE3 je potrebno vzpostaviti transformatorsko postajo in zagotoviti napajanje z nje.

Prometna in komunalna ureditev

Po jugo-zahodnem robu območja poteka Železniška ulica št. 349061, ki je predvidena za rekonstrukcijo in razširitev. V sklopu tega OPPN se omogoča dodatna razširitev oz. preoblikovanje cestnega profila na robu PE2, PE3, PE1 in PE4.

Javne oz. poljavne površine v območju OPPN se lahko neposredno navežejo na hodnik za pešce oz. površine Železniške ulice.

Objekti v PE3 (pod ježo) imajo dva glavna prometna priključka na javno cesto, ki vodita neposredno do klančine v podzemno parkirno etažo.

Ob »zunanji« strani objektov v PE3 (pod ježo) poteka peš/interventna pot, ki je glavna peš in kolesarska napajalna pot za dostop do objektov na območju PE3. Preko teh dveh poti, mora biti omogočen neoviran dostop do zemljišč na ježi, za lastnike in njihovo kmetijsko mehanizacijo.

Novi objekti morajo biti priključeni na predvideno vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov.

2.4.3 Površina gradbenih parcel stavb

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 2,1 ha. V spodnjih tabelah so navedene površine gradbenih parcel stavb. Celotno območje OPPN je razdeljeno na več obračunskih območij po posamezni vrsti komunalne opreme. Podatki so navedeni v nadaljevanju dokumenta.

Obračunsko območje je zmanjšano za vsoto javnih površin (ceste, javne poti).

Površina in seznam gradbenih parcel je povzeta po *Predlogu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu za območje osrednjih površin LE 01 – Lesce (del območja Za Mlinaričem), Delavnica d.o.o., oktober 2019.*

Tabela 2: Površina gradbenih parcel stavb na območju OPPN

PE	Oznaka gradbenih parcel	Št. parcel po GURS	Površina gradbenih parcel stavb [m ²]
PE2	p3	20/19, 25/1	637
PE2	p4	20/9, 25/1, 20/19, 20/8	529
PE3	p8	20/7, 20/6, 16/1, 15/7, 15/8, 20/20, 25/1, 20/19, 20/8, 34/11, 34/1, 23/1, 15/5 in 15/6,	14.442
PE4	p9	20/3, 20/15	918
PE5	p10	20/1, 20/12, 20/11, 16/2, 20/5, 1390/5, 15/10, 15/9, 20/17, 23/1, 15/5 in 15/6	3.820
	Skupaj		20.346

OPOMBA: Površina gradbenih parcel je povzeta po OPPN. Gradbeni parceli z oznako p9 in p10 predstavljata območje z obstoječo pozidavo.

Kot izhaja iz OPPN, je območje razdeljeno na prostorske enote. Nekatere od teh so predvidene za prometne površine in se jih obravnava kot javne površine.

Tabela 3: Površina gradbenih parcel - javne površine

PE	Oznaka gradbenih parcel	Št. parcel po GURS	Površina gradbenih parcel stavb [m ²]
1.	p1	20/3, 20/15	49
2.	p2	20/17, 23/1	258
3.	p7	20/19, 20/20, 25/1	283
	Skupaj		590

OPOMBA: Površina gradbenih parcel je povzeta po OPPN.

2.4.4 Bruto tlorisna površina stavb na območju

V spodnjih tabelah so navedene bruto tlorisne površine stavb znotraj območja OPPN. V površinah so zajete tudi morebitne nadstrešnice, ki so dovoljene v skladu za OPPN za posamezno stavbo. V površinah so zajete samo bruto tlorisne površine predvidenih stavb, ki se nahajajo na obračunskih območjih, kot je podano v nadaljevanju tega dokumenta.

Tabela 4: Ocenjena bruto tlorisna površina stavb

Št. stavbe	Etažnost stavbe	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
1	Predvidene stavbe na območju OPPN (zajete so stavbe na prostorskih enotah PE2 in PE3).	14.202
SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA		14.202

OPOMBE: Največji dopustni tlorisni gabariti in etažnost predvidenih stavb in površina nadstrešnic, so določeni z OPPN.

Skupna površina gradbenih parcel predvidenih stavb na območju OPPN znaša 20.346,00 m². Ocenjena bruto tlorisna površina objektov znaša 14.202,00 m² (skupaj bruto tlorisna površina stavb in nadstrešnic).

Javne površine ureditvenega območja OPPN so površine na uvozu iz Železniške ulice (PE1), peš/interventna pot, ki poteka ob »zunanji« strani objektov v PE3 (pod ježo) in predstavlja glavno peš in kolesarsko napajalno pot za dostop do objektov na območju PE3.

Površine, namenjene javnemu dobremu, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest in dostopov v območju OPPN. Javnemu dobremu so namenjene parcele z oznakami p1, p2 in p7. Parcela z oznako p5, ki je namenjena gradnji TP ni zajeta v javne površine. Prav tako ni v javne površine zajeta parcela z oznako p6 (pa tudi ne v gradbene parcele, saj ni dovolj velika).

Vse javne površine so razvidne iz grafične priloge.

Tabela 5: Predvidene javne površine

Funkcionalna celota/enota	Površina javnih parcel [m ²]
Površine na območjih p1, p2, in p7 (p5 parcela je namenjena gradnji TP in ni javna površina)	590,00 (od tega 283,00 upoštevano pri obračunskem območju)

Predvidene javne površine v območju urejanja OPPN, ki so vključene v obračunsko območje po tem programu opremljanja zajemajo parcelo z oznako p7, ki je predvidena za cestne površine. Parcela z oznako p1 bo urejena v sklopu drugega OPPN, saj gre za površine hodnika za pešce, parcela p2 pa predstavlja že izvedeno cestni uvoz na območje obstoječih stanovanjskih hiš na PE4 in PE5.

Površina javnih parcel na območju OPPN, ki je vključena v obračunsko območje v tem dokumentu je 283,00 m² in zajema parcelo z oznako p7.

2.4.5 Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture

Na območju OPPN ni obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki bi omogočala predvidene prostorske ureditve, zato bo potrebno urediti:

- komunalno opremo
 - cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
 - vodovodno in hidrantno omrežje,
 - kanalizacija komunalne odpadne vode,
 - kanalizacija padavinske odpadne vode.
- drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI):
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko (TK) in KTV omrežje.
 - Plinovodno omrežje.

V obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka ni zajeta izgradnja elektroenergetskega, telekomunikacijskega omrežja (TK), KTV omrežja in plinovodnega omrežja. Ta omrežja niso del lokalne gospodarske javne infrastrukture oz. komunalne opreme. Ureditev teh omrežij na območju urejanja je v programu opremljanja opisana in prikazana v grafičnem delu.

Izvedba omrežja cestne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške pod postavko cest. Omrežje cestne razsvetljave ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah /ZCes-1/, Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15, 10/18*).

3. Nova komunalna oprema na območju OPPN

3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava ter kanalizacija padavinskih odpadnih vod

Cestno omrežje in razsvetljava

Po jugo-zahodnem robu območja poteka Železniška ulica št. 349061, ki je predvidena za rekonstrukcijo in razširitev, vendar ne v sklopu tega OPPN. V sklopu tega OPPN, se omogoča dodatna razširitev oz. preoblikovanje cestnega profila na robu PE2, PE3, PE1 in PE4.

Javne oz. poljavne površine v območju OPPN se lahko neposredno navežejo na hodnik za pešce oz. površine Železniške ulice.

Objekti v PE3 (pod ježo) imajo dva glavna prometna priključka na javno cesto, ki vodita neposredno do klančine v podzemno parkirno etažo.

Cestne površine ureditvenega območja OPPN so površine na uvozu iz Železniške ulice (PE1), peš/interventna pot, ki poteka ob »zunanj« strani objektov v PE3 (pod ježo) in predstavlja glavno peš in kolesarsko napajalno pot za dostop do objektov na območju PE3. Minimalna širina mora biti 3,0 metre.

Preko teh dveh poti, mora biti omogočen neoviran dostop do zemljišč na ježi, za lastnike in njihovo kmetijsko mehanizacijo.

Na območju OPPN so predvidene ureditve v cestnem omrežju na **površini 283 m²**.

Kanalizacija odpadnih padavinskih vod

Na območju OPPN se za potrebe odvajanja padavinskih vod z območja, zgradi ločen sistem padavinske kanalizacije. Padavinske odpadne vode v območju OPPN se v celoti ponikajo.

Odvodnjavanje padavinskih odpadnih voda s strešnih površin se izvede preko peskolovov v ponikovalnice, odvodnjavanje padavinskih odpadnih voda z utrjenih površin funkcionalnih zemljišč (manipulativnih in parkirnih površin) pa v ponikovalnice (preko lovilcev olj, če so potrebni v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja).

Za odvodnjavanje cest se predvidi sistem požiralnikov s peskolovom in ponikalnicami.

Na območju urejanja z OPPN se uredi sistem odvodnjavanja vzdolž javne ceste.

Cestna razsvetljava

Izvedba omrežja cestne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške. V skladu z ZUreP-2 cestna razsvetljava ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah Ur. l. RS, št. 109/10, 48/1, 36/14, 46/15 in 10/18*).

Na območju OPPN se izvede javna razsvetljava v kanalizaciji javne razsvetljave s kandelabrskimi svetilkami. Svetilke bodo razporejene na razdalji ca. 30 - 45 m. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Na območju OPPN je predvideno **70 m cestne oz. javne razsvetljave**, ki se bo gradila na javnih površinah na robu območja OPPN.

3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje

V ureditvenem območju OPPN je predvidena gradnja vodovodnega omrežja s hidrantnim omrežjem. Za oskrbo objektov v PE3 (pod ježo) se zgradi nov povezovalni vodovod ob Železniški ulici, ki se na obeh straneh območja OPPN, naveže na obstoječe vodovodno omrežje. Oskrbovalni vodovod za objekte v PE3 se priključi na prej omenjeni povezovalni vodovod in poteka pod dostopnima/intervencijskima cestama. Od njega se izvedejo posamezni priključki za vsak objekt.

Vodovodno omrežje se izvede na celotnem območju OPPN v območju javnih cest oz. poti. Za varstvo pred požarom je predvidena izgradnja hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

Vodovod se zgradi iz cevi iz nodularne litine (duktil) DN 125 ali iz drugega ustreznega materiala.

Na območju urejanja z OPPN, vključno z navezavo na obstoječ vodovod, se bo uredilo **333 m vodovodnega** in hidrantnega omrežja.

3.3 Kanalizacija komunalne odpadne vode

Kanalizacija komunalne odpadne vode iz vseh načrtovanih objektov v ureditvenem območju OPPN se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki je predvideno na območju OPPN.

Obstoječi vod javne kanalizacije na katerega se priključuje kanalizacijski zbirnik iz območja OPPN, poteka ob Železniški ulici. Objekti v PE2 (dve novi hiši), PE4 (obstoječa hiša Mrak) in PE5 (obstoječi objekti Mlinarič) se priključujejo direktno na obstoječi vod javne kanalizacije, objekti v PE3 (pod ježo) na južnem delu, se prav tako priključijo direktno na obstoječi vod, objekti v PE3 na severnem delu območja, pa se priključujejo na predviden kanalizacijski zbirnik na območju OPPN.

Kanalizacija komunalnih odpadnih vod se bo izvedla iz PVC cevi ali drugega ustreznega materiala. Enako velja tudi za revizijske jaške.

Padavinska odpadna kanalizacija ne sme biti priključena na zbirno javno kanalizacijo odpadne komunalne vode, ki bo/je priključena na javni kanal.

Na območju urejanja z OPPN, se bo uredilo **90 m kanalizacije komunalnih odpadnih vod**.

3.4 Elektroenergetsko omrežje

Na območju se bo uredilo NN in SN elektroenergetsko omrežje. Predvidena je tudi nova TP na območju PE2, parcela p5, ki je locirano na skrajnem južnem robu meje območja OPPN (ob Rožni dolini).

Za potrebe napajanja objektov v PE2 (dve novi hiši) in PE3 (pod ježo) oz. za območje Rožne doline se od nove TP zgradi elektro-kabelsko kanalizacijo za srednje napetostno (SNN) ter nizko-napetostno (NN) omrežje. Za potrebe objektov v PE3 lahko NN poteka znotraj kletnega gabarita objektov.

V sklopu ureditve OPPN se bo uredilo **210 m NN in 298 SN elektroenergetskega omrežja in 1 TP**.

Elektroenergetsko omrežje je v programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe so upoštevani v skupnih, ne pa tudi v obračunskih stroških ter s tem posledično tudi ne v komunalnem prispevku. Stroške, ki lahko nastanejo občini v zvezi z izvedbo in ali predstavitevijo elektroenergetskega omrežja se uredi v skladu z določili *Pravilnika o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/08 in 61/17 – ZUreP-2)*.

3.5 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje

Telefonsko kabelsko kanalizacijo je potrebno zgraditi skladno z "Navodilom za graditev kabelske kanalizacije iz PE cevi s profilirano zunanjo in gladko notranjo površino" (Ur. glasilo Telekom Slovenije št. 4, z dne 27. 10. 2000), cevi za gradnjo kanalizacije pa morajo biti izdelane skladno z navodilom "Tehničnimi pogoji za polietilenske zaščitne cevi in cevi za kabelsko kanalizacijo s profilirano zunanjo in gladko notranjo površino" (Ur. glasilo Telekom Slovenije št. 4, z dne 27. 10. 2000).

Na območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja do objektov. Na obravnavanem območju sta že zgrajeni dve telekomunikacijski omrežji (Telekom Slovenije, d.d. in Telemach d.o.o.).

V sklopu ureditve OPPN se bo **uredilo 196 m telekomunikacijskega (TK) oz. KTV omrežja** v javnih površinah.

Telekomunikacijsko omrežje in optično omrežje sta v programu opremljanja prikazani, stroški izvedbe so prikazani v skupnih stroških, niso pa upoštevani v obračunskih stroških ter s tem posledično v komunalnem prispevku, saj ne gre za obvezno lokalno gospodarsko javno službo oz. omrežje, na katerega je obvezen priklop.

3.6 Plinovodno omrežje

Na območju OPPN se nahaja obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, namenjeno oskrbi obstoječih stavb. Na območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev distribucijskega plinovodnega omrežja.

Predvideno plinovodno omrežje, ki se bo dogradilo na trasi okoli območja PE3 (poteka pod dostopnima/intervencijskima cestama) in vzporedno z Železniško ulico in se priključilo na obstoječ sistem na cesti Rožna dolina.

V sklopu ureditve OPPN se bo v javnih površinah, **uredilo 362 m plinovodnega omrežja**.

3.7 Ravnanje z odpadki

Iz območja OPPN mora biti zagotovljen odvoz komunalnih odpadkov. Lokacija za prevzem komunalnih odpadkov za stavbe v PE3 (pod ježo) mora biti neposredno ob Železniški ulici. Lokacija mora biti dostopna za komunalna vozila ter umeščena vizualno ne izpostavljeno.

Območje za eko - otok v območju urejanja OPPN ni predvideno.

4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije

4.1 Obračunsko območje

4.1.1 Obračunsko območje za ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem

Cestne površine ureditvenega območja OPPN so površine na uvozu iz Železniške ulice (PE1) – ki niso zajete v to obračunsko območje in peš/interventna pot, ki poteka ob »zunanji« strani objektov v PE3 (pod ježo na južnem delu PE3) in predstavlja glavno peš in kolesarsko napajalno pot za dostop do objektov na območju PE3. Prav tako ta pot služi objektoma na PE2.

Cestne površine na uvozu iz Železniške ulice (PE1) so namenjene za dovoz k objektom na PE4 in PE5 in niso zajete v to obračunsko območje.

Gradbene parcele stavb oz. objektov zajete v obračunsko območje za ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem (kanalizacija padavinskih odpadnih vod oz. meteorna kanalizacija) na območju urejanja so parcele 3 predvidenih objektov na PE3 – južni del območja in gradbene parcele stavb na PE2 (p3 in p4). Vsota površin gradbenih parcel stavb za obravnavano obračunsko območje znaša 8.387 m² (glej sledečo tabelo 6). Ocenjena bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja (3 objekti na PE3) znaša 7.918 m².

Tabela 6: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za ceste s cestno razsvetljavo in odvodnjavanjem

PE	Oznaka gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel [m ²]
PE2	p3	637
PE2	p4	529
PE3	p8	7.221 (polovica od 14.442)
	Skupaj	8.387

Tabela 7: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za ceste s cestno razsvetljavo in odvodnjavanjem

PE	Oznaka gradbenih parcel	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
PE2	p3	892
PE2	p4	741
PE3	p8	6.285 (3 x 2.095)
	Skupaj	7.918

4.1.2 Obračunsko območje za vodovod

Za oskrbo predvidenih objektov v PE3 (pod ježo) se zgradi nov povezovalni vodovod ob Železniški ulici, ki se na obeh straneh območja OPPN, naveže na obstoječe vodovodno omrežje. Oskrbovalni vodovod za objekte v PE3 se priključi na prej omenjeni povezovalni vodovod in poteka pod dostopnima/intervencijskima cestama. Od njega se izvedejo posamezni priključki za vsak objekt.

Gradbene parcele stavb oz. objektov zajete v obračunsko območje za vodovod na območju urejanja, so vse parcele 6 predvidenih objektov na PE3 (p8). Vsota površin gradbenih parcel stavb za obravnavano obračunsko območje znaša 14.442 m² (glej sledečo tabelo 8). Ocenjena bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja (6 objektov na PE3) znaša 12.570 m².

Tabela 8: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za vodovod

PE	Oznaka gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel [m ²]
PE3	p8	14.442
	Skupaj	14.442

Tabela 9: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za vodovod

PE	Oznaka gradbenih parcel	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
PE3	p8	12.570
	Skupaj	12.570

4.1.3 Obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda

V obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda so zajeti samo novi objekti v PE3 na severnem delu območja (3 objekti na p8) OPPN, ki se priključujejo na predviden kanalizacijski zbirnik na območju OPPN.

Gradbene parcele stavb oz. objektov zajete v obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda na območju urejanja, je polovica parcele za 3 predvidene objekte na PE3 (polovico parcele p8). Vsota površin gradbenih parcel stavb za obravnavano obračunsko območje znaša 7.221 m² (glej sledečo tabelo 10). Ocenjena bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja (3 objekti na PE3) znaša 6.285 m².

Tabela 10: Površina gradbenih parcel stavb za obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda

PE	Oznaka gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel [m ²]
PE3	p8	7.221 (polovica od 14.442)
	Skupaj	7.221

Tabela 11: Bruto tlorisna površina stavb za obračunsko območje za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda

PE	Oznaka gradbenih parcel	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
PE3	p8	6.285 (3 objekti x 2.095)
	Skupaj	6.285

4.2 Skupni in obračunski stroški investicije

Za posamezno investicijo se ovrednotijo stroški investicije na območju OPPN in stroški investicije v komunalno infrastrukturo izven območja urejanja, ki so neposredno povezani z izvedbo.

Skupni in obračunski stroški predvidenih investicij po vrstah komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe. Navedeno oceno je pripravil izdelovalec programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Ovrednotijo se stroški obstoječe komunalne infrastrukture. Stroški načrtovanih investicij in stroški za obremenitev komunalne opreme izven območja urejanja so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet načrtovane investicije.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanec. Vsota vseh komunalnih prispevkov, ki se bodo po oceni zbrali, predstavlja obračunske stroške.

Tabela 12: Obračunski stroški pridobivanja in priprave zemljišč

	količina	€/enoto	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ			
1. Javne površine – (predvidene cestne površine)	283 m ²	65	18.395 €
2. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ			
1. geodetski načrt in parcelacija	1 kos	7.000	7.000 €
2. projektna dokumentacija ureditve komunalne infrastrukture	1 kos	55.000	55.000 €

	SKUPAJ brez DDV		80.395 €

Tabela 13: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno omrežje, meteorno kanalizacijo in cestno razsvetljavo

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Novo cestno omrežje - uvoz in interventna pot [m2]	283 m ²	88	24.904 €
2	Javna razsvetljava - predvideno	70 m	100	7.000 €
	SKUPAJ brez DDV			31.904 €
	DDV 22 %			7.019 €
	SKUPAJ z DDV			38.923 €

Tabela 14: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo komunalnih odpadnih vod

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Fekalna kanalizacija DN 250	90 m	200	18.000 €
	SKUPAJ brez DDV			18.000 €

Tabela 15: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Vodovodno omrežje – predvideno	333 m	160	53.280 €
	SKUPAJ brez DDV			53.280 €

Tabela 16: Obračunski stroški predvidenih investicij v ravnanje z odpadki (eko-otok)

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Eko-otok	0 kos	2.500	0 €
	SKUPAJ brez DDV			0 €

Tabela 17: Obračunski stroški predvidenih investicij v elektroenergetsko omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	NN, SN – elektroenergetsko omrežje na območju OPPN	508 m	170	86.428 €
2	TP – 1 kos	1	45.000	45.000 €
	SKUPAJ brez DDV			131.428 €

Tabela 18: Obračunski stroški predvidenih investicij v plinovodno omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Plinovodno omrežje – že izvedeno	362 m	70	25.340 €
	SKUPAJ brez DDV			25.340 €

Tabela 19: Obračunski stroški predvidenih investicij v telekomunikacijsko (TK) omrežje in KTV omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Telekomunikacijsko omrežje – predvideno	196 m	120	23.520 €
	SKUPAJ brez DDV			23.520 €

Tabela 20: Skupni stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI

Investicije	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	80.395 €
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/
- CESTE IN CESTNA RAZSVETLJAVA in - KANALIZACIJA ODPADNE PADAVINSKE VODE	38.923 €
- KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	18.000 €
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	53.280 €
- RAVNANJE Z ODPADKI (EKO-OTOK)	0 €
- ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	131.428 €
- TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK in KTV)	23.520 €
- PLINOVODNO OMREŽJE	25.340 €
SKUPNI STROŠKI	370.886 €

OPOMBA: Postavka "Ceste, javna razsvetljava in kanalizacija odpadne padavinske vode" je podana vključno z DDV.

Tabela 21: Obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo

Investicije	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	80.395 €
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/
- CESTE IN CESTNA RAZSVETLJAVA in - KANALIZACIJA ODPADNE PADAVINSKE VODE	38.923 €
- KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	18.000 €
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	53.280 €
OBRAČUNSKI STROŠKI	190.598 €

OPOMBA: Postavka "Ceste, javna razsvetljava in kanalizacija odpadne padavinske vode" je podana vključno z DDV.

Skupni stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarska javno infrastrukturo (GJI) znašajo 370.886 €. **Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 190.598 €** in ne vključujejo stroškov izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine).

4.3 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote

4.3.1 Obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo

Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo so skupaj s stroški za obstoječo komunalno opremo na območju (oz. priklop na obstoječo komunalno opremo) osnova za izračun komunalnega prispevka. Za potrebe izračuna komunalnega prispevka se obračunske stroške investicij preračuna na enoto mere (skupno površino parcel novih objektov in skupno bruto tlorisno površino novih objektov).

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino gradbene parcele stavbe in delež, s katerim se obremeni bruto tlorisna površina objekta s komunalnim prispevkom. **Na obravnavanem območju bo to razmerje 0,5 : 0,5.** To pomeni, da se s prvim deležem vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja m² gradbenih parcel stavb, z drugim deležem pa vpliva na višino komunalnega prispevka ceno opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta.

Tabela 22: Cena opremljanja m² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo

	Površina parcel [m ²]	Obračunski stroški [€]	C _{pN(ij)} [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	8.387	80.395 €	9,59
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/	/
- CESTE, JAVNA RAZSVETLJAVA IN KANALIZACIJA ODPADNE PADAVINSKE VODE	8.387	38.923 €	4,64
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	7.221	18.000 €	2,49
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	14.442	53.280 €	3,69
	SKUPAJ	190.598 €	20,41

OPOMBA: Postavka "Ceste, javna razsvetljava in kanalizacija odpadne padavinske vode" je podana vključno z DDV.

Tabela 23: Cena opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo

	BRUTO površina objektov [m ²]	Obračunski stroški [€]	C _{tN(ij)} [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	7.918	80.395 €	10,15
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/	/
- CESTE, JAVNA RAZSVETLJAVA IN KANALIZACIJA ODPADNE PADAVINSKE VODE	7.918	38.923 €	4,92
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	6.285	18.000 €	2,86
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	12.570	53.280 €	4,24
	SKUPAJ	190.598 €	22,17

OPOMBA: Postavka "Ceste, javna razsvetljava in kanalizacija odpadne padavinske vode" je podana vključno z DDV.

4.3.2 Način obračuna komunalnega prispevka

V kolikor je komunalni prispevek (KP) za posamezno vrsto komunalne opreme nižji od KP po veljavnem Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica ("splošni odlok"), se odmeri razlika KP do KP po "splošnem odloku" oz. če kakšen od objektov po tem odloku, ni v obračunskem območju za določeno komunalno opremo, se KP odmeri po "splošnem odloku" za celoto.

Za obstoječe objekte v prostorskih enotah PE4 in PE5, se komunalni prispevek odmeri v celoti po Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica ("splošni odlok").

Višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se izračuna po formuli:

$$KP_{\text{nova (ij)}} = (A_{\text{GP}} * C_{\text{pN(ij)}} * D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} * C_{\text{tN(ij)}} * D_{\text{tN}})$$

pri čemer je:

$KP_{nova(ij)}$	- znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{GP}	- površina gradbene parcele stavbe (m^2)
A_{STAVBA}	- bruto tlorisna površina stavbe (m^2)
D_{pN}	- delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
$C_{pN(ij)}$	- stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	- stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
D_{tN}	- delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	- posamezna vrsta nove komunalne opreme;
j	- posamezno obračunsko območje;

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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) določa, da se podrobnejša merila določi v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

4.4 Upoštevanje vlaganj investitorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju

V kolikor se investitor in občina s pogodbo o opremljanju v skladu s 157. členom *Zakona o urejanju prostora* dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, ki je predmet tega programa opremljanja, se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.

S programom opremljanja je predvideno, da se lahko med investitorjem pozidave in občino, sklene pogodba o opremljanju za fazno izgradnjo komunalne opreme, v kateri bodo podrobneje opredeljene vse medsebojne obveznosti. V tem primeru, se bodo investitorju pri odmeri komunalnega prispevka na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, upoštevala njegova vlaganja v izgradnjo komunalne opreme na območju OPPN.

Z izvedbo opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, v skladu z določili pogodbe o opremljanju, bo investitor v naravi plačal del komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo.

4.5 Operacionalizacija programa opremljanja

4.5.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina

Naročilo za gradnjo bo oblikovano po postopku - *Zakona o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18)*. Način oddaje naročila za gradnjo je odvisna od vrednosti sklopa, ki se oddaja z javnim naročilom in sicer, če je:

- nižja od vrednosti, ki je določena v takrat veljavnem zakonu o izvrševanju proračuna Republike Slovenije, potem se oddaja po postopku za naročilo male vrednosti.
- večja od te vrednosti, potem gre za javno naročilo za gradnjo.

Pri naročanju storitev ali nabavi blaga je največja vrednost naročila po postopku oddaje naročila male vrednosti prav tako določena v istem zakonu.

Izvajalec gradbenih del bo izbran skladno z veljavno zakonodajo.

Pri tem je smiselno uporabiti kriterije, ki postavljajo domnevo, da je izvajalec tehnično in finančno sposoben izvesti javno naročilo.

Od ponudnika naj se zahteva tudi garancija za dobro izvedbo del in sicer:

- vodovod 10 let (1,5 % varščina za popravila),
- odpadna komunalna kanalizacija 10 let (2 % varščina za popravila),
- padavinska kanalizacija 3 leta (1 % varščina za popravila),
- ceste, hodniki za pešče in tlakovanje, vključno z asfaltiranjem 3 leta (5 % varščina za popravila),
- elektroenergetsko omrežje (VN in NN del, napeljava za cestno razsvetljavo) 10 let (2 % varščina za popravila),
- cestna razsvetljava – svetilke s sijalkami in prižigališče 3 leta (2% varščina za popravila)
- stavbe 5 let (2% varščina za popravila).

4.5.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture

Hišni priključek bo investitor financiral sam, priključki pa bodo izvedeni skladno s tehničnimi predpisi, ki določajo način priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Praviloma priključke izvede izvajalec ustrezne gospodarske javne službe.

5. Terminski načrt

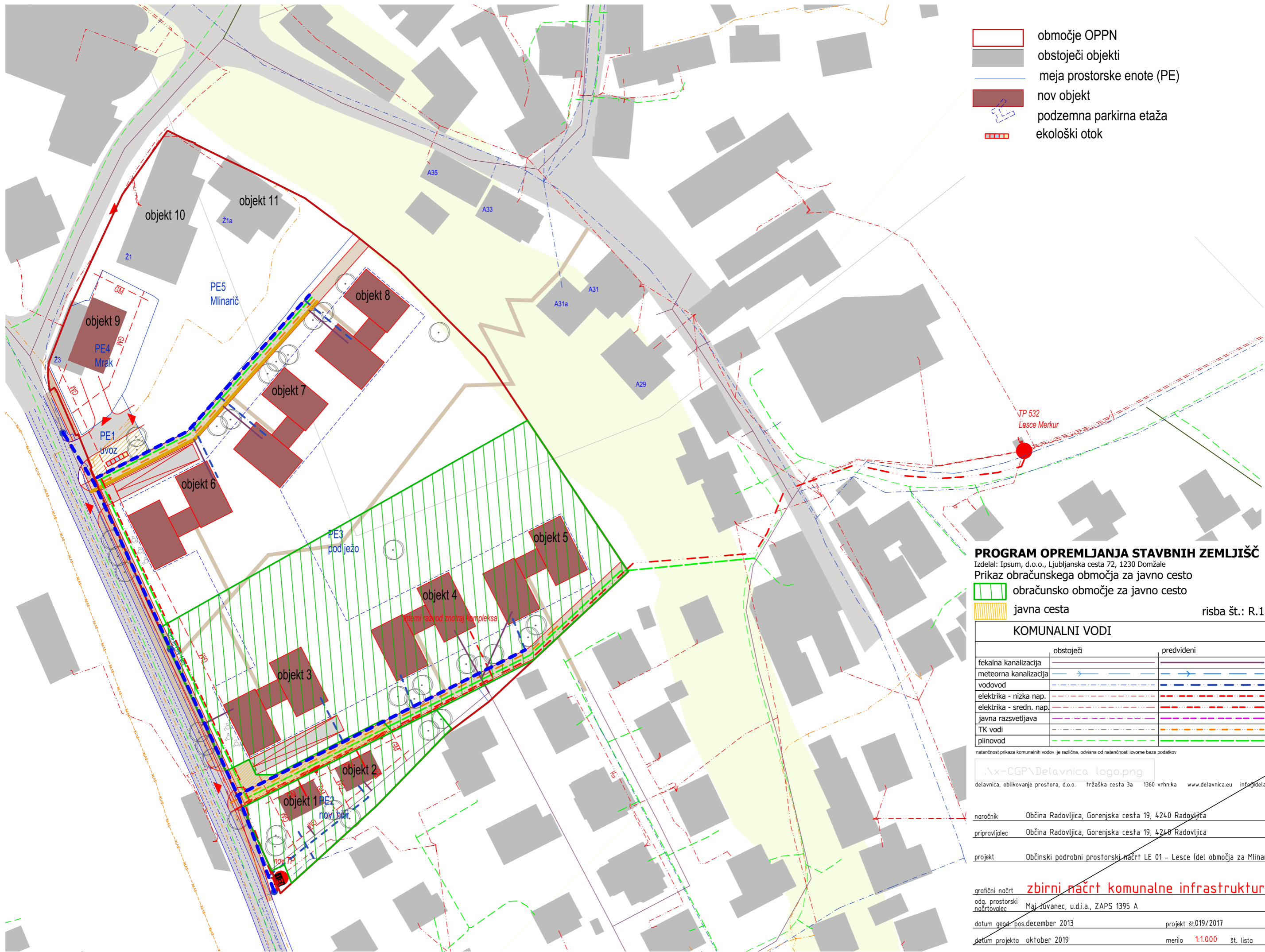
Terminski načrt izgradnje komunalne opreme ni znan in je odvisen od zasebnih investitorjev, ki bodo komunalno opremo na območju gradili sami, vse obveznosti in razmerja do Občine Radovljica pa bodo urejali po pogodbah o opremljanju, sklenjene na podlagi določil *ZUreP-2*.

Skladno z odlokom o OPPN se objekti v območju OPPN lahko gradijo etapno.

Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture. Izvajanje ureditev lahko poteka v poljubnih etapah, razen:

- objekt 3 mora biti zgrajen pred ali istočasno kot objekta 4 in 5,
- objekt 6 mora biti zgrajen pred ali istočasno kot objekta 7 in 8,
- pred oz. istočasno z izgradnjo objektov v PE3 je potrebno zgraditi vodovodno in kanalizacijsko omrežje javnega značaja,

pred oz. istočasno z izgradnjo objektov v PE2 in PE3 je potrebno vzpostaviti transformatorsko postajo in zagotoviti napajanje z nje.



- območje OPPN
- obstoječi objekti
- meja prostorske enote (PE)
- nov objekt
- podzemna parkirna etaža
- ekološki otok

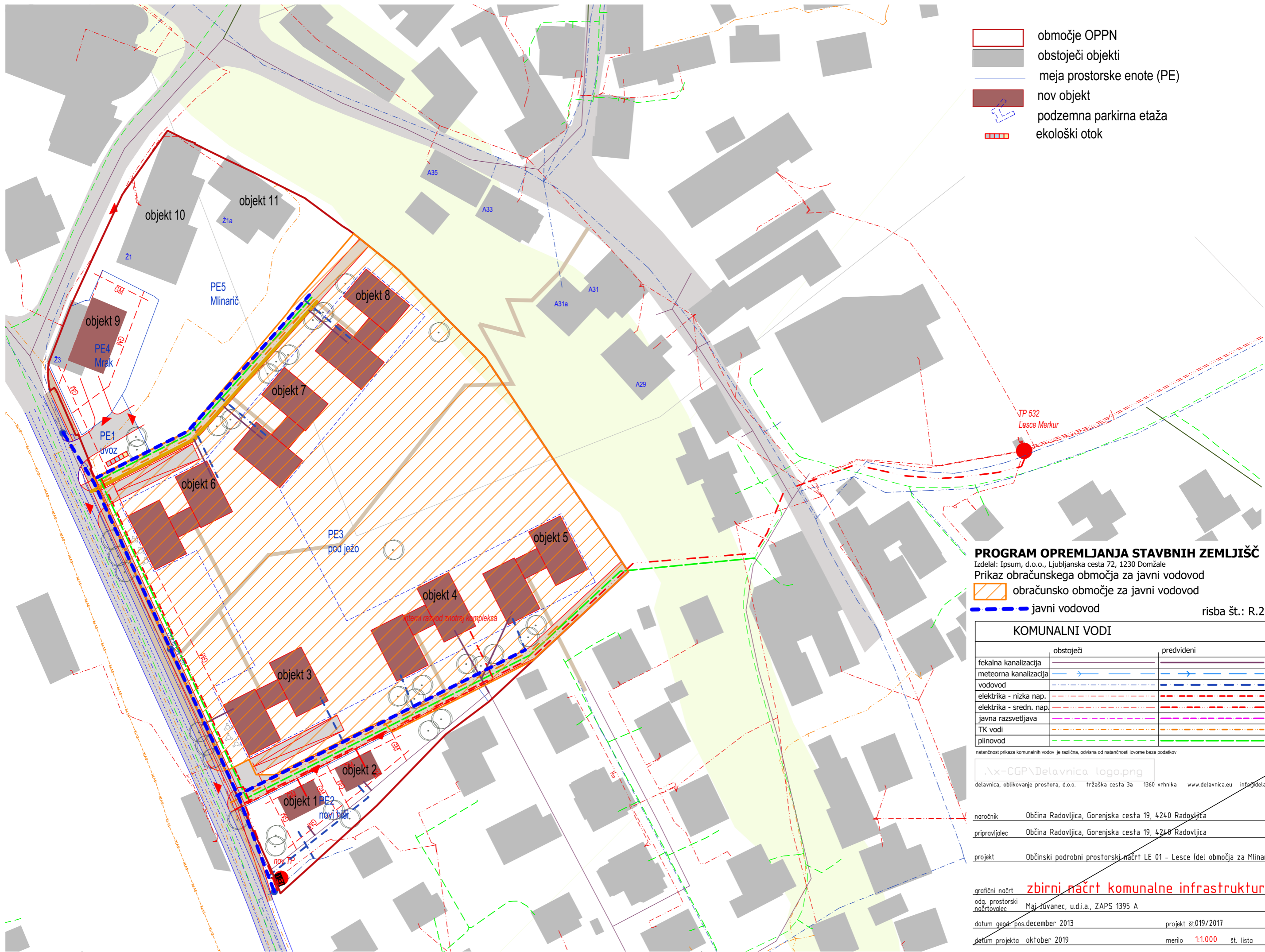
PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 Izdelal: Ipsum, d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale
 Prikaz obračunskega območja za javno cesto
 obračunsko območje za javno cesto
 javna cesta
 risba št.: R.1

KOMUNALNI VODI		
	obstoječi	predvideni
fekalna kanalizacija		
meteorna kanalizacija		
vodovod		
elektrika - nizka nap.		
elektrika - sredn. nap.		
javna razsvetjava		
TK vodi		
plinovod		

natančnost prikaza komunalnih vodov je različna, odvisna od natančnosti izvorne baze podatkov
 \x-CGP\Delavnica logo.png
 delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 pripravilec Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 projekt Občinski podrobni prostorski načrt LE 01 - Lesce (del območja za Mlinaričem)

grafični načrt **zbirni načrt komunalne infrastrukture**
 odg. prostorski načrtovalec Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A
 datum gen. pos. december 2013 projekt št.019/2017
 datum projekta oktober 2019 merilo 1:1.000 št. lista **07**



- območje OPPN
- obstoječi objekti
- meja prostorske enote (PE)
- nov objekt
- podzemna parkirna etaža
- ekološki otok

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 Izdelal: Ipsum, d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale
 Prikaz obračunskega območja za javni vodovod
 obračunsko območje za javni vodovod
 javni vodovod

risba št.: R.2

KOMUNALNI VODI	obstoječi		predvideni	
	obstoječi	predvideni	obstoječi	predvideni
fekalna kanalizacija				
meteorna kanalizacija				
vodovod				
elektrika - nizka nap.				
elektrika - sredn. nap.				
javna razsvetjava				
TK vodi				
plinovod				

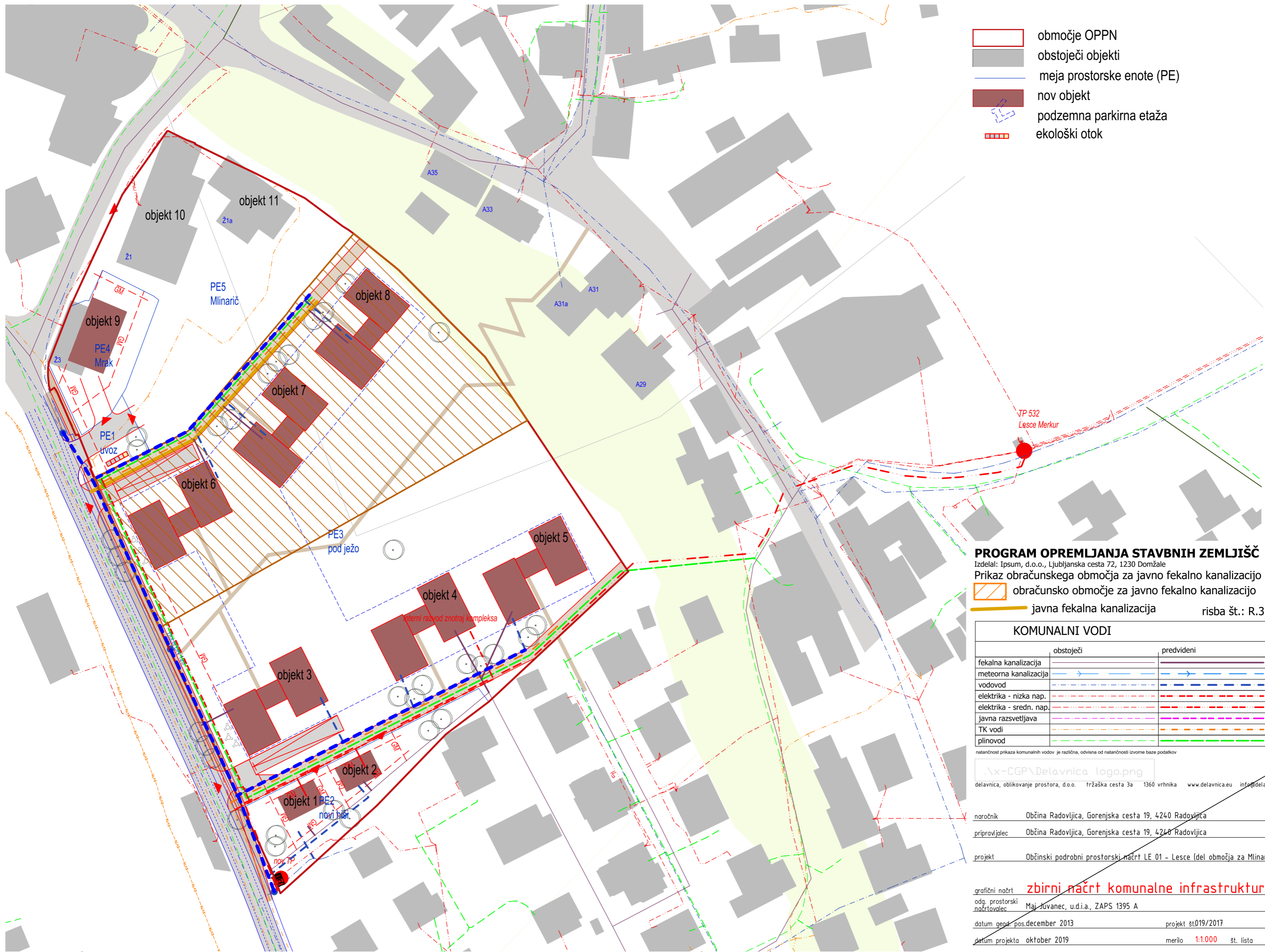
natančnost prikaza komunalnih vodov je različna, odvisna od natančnosti izvorne baze podatkov

delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 pripravilec Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 projekt Občinski podrobni prostorski načrt LE 01 - Lesce (del območja za Mlinaričem)

grafični načrt **zbirni načrt komunalne infrastrukture**
 odg. prostorski načrtovalec Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A

datum gen. pos. december 2013 projekt št. 019/2017
 datum projekta oktober 2019 merilo 1:1.000 št. lista **07**



- območje OPPN
- obstoječi objekti
- meja prostorske enote (PE)
- nov objekt
- podzemna parkirna etaža
- ekološki otok

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 Izdelal: Ipsum, d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale
 Prikaz obračunskega območja za javno fekalno kanalizacijo
 obračunsko območje za javno fekalno kanalizacijo
 javna fekalna kanalizacija

risba št.: R.3

	KOMUNALNI VODI	
	obstoječi	predvideni
fekalna kanalizacija		
meteorna kanalizacija		
vodovod		
elektrika - niska nap.		
elektrika - sredn. nap.		
javna razsvetjava		
TK vodi		
plinovod		

natančnost prikaza komunalnih vodov je različna, odvisna od natančnosti izvorne baze podatkov

delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 pripravilec Občina Radovljica, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica
 projekt Občinski podrobni prostorski načrt LE 01 - Lesce (del območja za Mlinaričem)

grafični načrt **zbirni načrt komunalne infrastrukture**
 odg. prostorski načrtovalec Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A

datum gen. pos. december 2013 projekt št. 019/2017
 datum projekta oktober 2019 merilo 1:1.000 št. lista **07**