

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE KRANJSKA GORA

PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE KRANJSKA GORA

POROČEVALEC: Služba za okolje in prostor, pripravljavec odloka g. Uroš Košir

Odlok o programu opremljanja za odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani – I. OBRAVNAVA

Gradivo za 6. redno sejo občinskega sveta

ZAKONSKA PODLAGA: 153. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), 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., 34/19), 16. člen Statuta Občine Kranjska (Ur. l. RS št.31/2017).

Predlog za obravnavo: Na podlagi Poslovnika Občinskega sveta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 61/2018) predlagamo, da gradivo obravnava Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami.

KRATKA OBRAZLOŽITEV

24. 10. 2017 je bil sprejet in v Uradnem listu objavljen 2. 11. 2017 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), veljati je pričel z dnem 1. 6. 2018. Novi ZUreP-2 določa spremenjen sistem odmere komunalnega prispevka, ki med drugim loči komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.

Podlage za pripravo novega odloka določa Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019), ki je pričela veljati šele 30. 3. 2019.

Občina je obstoječi Odlok o programu opremljanja in merilih odmero komunalnega prispevka za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani (Uradni list RS, št. 36/18) prilagodila na novo zakonodajo, s tem pa omogočila sklenitev pogodbe o opremljanju z zainteresiranimi investitorji.

Vsebinskih sprememb v določilih s samo prilagoditvijo ni.

Predlagamo, da občinski svet sprejme naslednji:

S K L E P: Sprejme se Odlok o programu opremljanja za odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani v I. obravnavi in ga posreduje v 15 dnevno obravnavo.

Številka: 032-13/2019-3

Datum: 6.9.2019

Pripravil:

Alojz Jakelj, dipl.org.menedž.,
višji svetovalec I



ŽUPAN:
Janez Hrovat

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Hrovat', written in a cursive style.

Priloge:

- Predlog odloka,
- Elaborat programa opremljanja DM S4 Mojstrana,
- Karta 1 Območje opremljanja,
- Karta 2 Nova komunalna oprema,
- Karta 3 Pridobljena zemljišča,
- Karta 4 Obračunsko območje ceste,
- Karta 5 Obračunsko območje kanalizacije,
- Karta 6 Obračunsko območje vodovoda

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), 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 16. člena Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 31/17) je Občinski svet Občine Kranjska Gora na redni seji, dnesprejel:

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč
za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v
Mojstrani

1. člen
(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine pod številko 1609/2019 ter v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Program opremljanja določa:
 - območje opremljanja,
 - novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
 - roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
 - finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
 - podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- (4) Podlage za izdelavo programa opremljanja:
 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani, Uradni list RS, št. 14/15 (v nadaljevanju: OPPN),
 - Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč - Občinski podrobni prostorski načrt za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani, številka 1609/2019, september 2019 (v nadaljevanju: Elaborat programa opremljanja).

2. člen
(predmet obračuna komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni objekti na obračunskem območju, kot ga določa program opremljanja.

3. člen

- (1) Kratice in pojmi, uporabljeni v odloku, imajo naslednji pomen:

Komunalna oprema so ▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po

	predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna, ▪ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
komunalni prispevek za novo komunalno opremo	je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini Kranjska Gora,
obračunsko območje nove komunalne opreme	je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe,
gradbena parcela stavbe BTP	je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe, bruto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836,
AGP	površina gradbene parcele stavbe,
A _{STAVBA}	BTP,
D _{pN}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D _{tN}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
C _{pN(i)}	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stabe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
C _{tN(i)}	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP _{nova(i)}	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP _{nova}	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
nova komunalna oprema	Je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanj.

(2) Drugi izrazi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov, prostorskega načrtovanja, komunalnega prispevka in opremljanja stavbnih zemljišč.

4. člen

(območje opremljanja)

- (1) Območje opremljanja OPPN se nahaja na južnem delu Mojstrane, ob cesti v Vrata v DM S 4 ZN.
- (2) Območje opremljanja je razvidno iz grafičnega prikaza; priloga 1: Območje opremljanja.

5. člen

(obstoječa in nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura)

- (1) Območje opremljanja je že opremljeno z naslednjo komunalno opremo (obstoječa komunalna oprema):
 - obstoječe omrežje cest (cestno omrežje),

- obstoječe omrežje kanalizacije (kanalizacijsko omrežje),
- obstoječe omrežje vodovoda (vodovodno omrežje),
- obstoječe javne površine (javne površine).

(2) Manjkajoča komunalna oprema (nova komunalna oprema):

- novo omrežje ceste,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

(3) Manjkajoča gospodarska javna infrastruktura

- elektroenergetsko omrežje.

(4) Podrobnejša opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme ter manjkajoče gospodarske javne infrastrukture je razvidna iz elaborata programa opremljanja.

(5) Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je razvidna iz grafičnega prikaza; priloga 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

6. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

etapa	komunalna oprema	pričetek gradnje	predaja komunalne opreme v upravljanje
1. etapa	celotna komunalna oprema	2020	2021

7. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

(1) Sredstva za opremljanje območja OPPN v načrtu razvojnih programov Občine Kranjska Gora niso predvidena.

(2) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	finančna sredstva za opremljanje brez DDV [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	196.918,31	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	73.005,10	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	37.541,40	pogodba o opremljanju

(3) Stroški graditve nove komunalne opreme so podrobneje opredeljeni v elaboratu program opremljanja.

(4) Zemljišča, ki jih je bilo potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in so upoštevani v finančnih sredstvih za opremljanje navedeni v drugem odstavku tega člena, so razvidni iz grafičnega prikaza; priloga 3: Pridobljena zemljišča.

8. člen

(obračunska območja nove komunalne opreme)

(1) Obračunska območja nove komunalne opreme na območju opremljanja OPPN, DM S 4 ZN.

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m ²]	bruto tlorisna površina objektov [m ²]
ново omrežje cest	CES _N	18.708	9.137
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	18.708	9.137
ново omrežje vodovoda	VOD _N	18.708	9.137

Obračunskega območja posamezne nove komunalne opreme so razvidne iz grafičnega prikaza; priloga 4: Obračunsko območje – novo omrežje cest, priloga 5: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije in priloga 6: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda.

9. člen

(skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški brez DDV [€]	obračunski stroški brez DDV [€]
ново omrežje cest	CES _N	196.918,31	196.918,31
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	73.005,10	73.005,10
ново omrežje vodovoda	VOD _N	37.541,40	37.541,40
SKUPAJ		307.464,81	307.464,81

10. člen

(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

Stroški opremljanja m² gradbene parcele stavbe (C_{pN}) in m² bruto tlorisne površine objekta (C_{tN}) se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	C _{pN} [€/m ²]	C _{tN} [€/m ²]
ново omrežje cest	CES _N	10,53	21,55
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	3,90	7,99
ново omrežje vodovoda	VOD _N	2,01	4,11
SKUPAJ		16,44	33,65

11. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in bruto tlorisno površino objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem bruto tlorisne površine objekta ([D_{tN}]) znaša D_{pN} = 0,3 ter D_{tN} = 0,7.

12. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(2) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

- STAVBE

$$KP_{NOVA}(i) = (AGP \cdot C_{PN}(i) \cdot D_{PN}) + (ASTAVBA \cdot C_{TN}(i) \cdot D_{TN})$$

- GRADBENO INŽENIRKI OBJEKTI

$$KP_{NOVA}(i) = AGIO \times C_{TN}(i) \times D_{TN}$$

(3) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme:

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA}(i)$$

13. člen

(površine za izračun komunalnega prispevka)

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina objekta, za katerega se odmerja komunalni prispevek, se pridobita iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.

14. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

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

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

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

15. člen

(obstoječa komunalna oprema)

(1) Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na podlagi vsakokrat veljavnega Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Kranjska Gora.

(2) Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe

komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;

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

16. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:
 - na zahtevo zavezanca,
 - po uradni dolžnosti.
- (2) Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti tisti del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero, najmanj pa izvod vodilne mape.

17. člen

(zavezanec za komunalni prispevek)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

18. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

19. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (1) Če se Občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor na podlagi sprejetega programa opremljanja sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (1) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.
- (2) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz 17. člena tega odloka pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- (3) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

20. člen
(obveznost priključevanja)

- (1) Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.
- (2) Investitor se mora priključiti na komunalno opremo, katero koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

21. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Kranjska Gora,

Župan
Občine Kranjska Gora
Janez Hrovat

Priloge:

Priloga 1: Območje opremljanja

Priloga 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Priloga 3: Pridobljena zemljišča

Priloga 4: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Priloga 5: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Priloga 6: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Občina Kranjska Gora

Kolodvorska 1b | 4280 Kranjska Gora

Številka 1609/2019

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Občinski podrobni prostorski načrt za območje DM S4 (travniki) v Mojstrani

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, september 2019

NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč Občinski podrobni prostorski načrt za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
PRIPRAVLJAVEC	Občina Kranjska Gora, Kolodvorska 1b, 4280 Kranjska Gora
ŠTEVILKA	1609/2019
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Kranjska Gora
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Kranjska Gora Janez Hrovat
DATUM	Domžale, september 2019

KAZALO

1	POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA.....	11
2.1	POJMI IN KRATICE	11
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	12
2.2.1	<i>Pripravljavec</i>	12
2.2.2	<i>Izdelovalec</i>	12
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	12
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE	12
2.4.1	<i>Predpisi</i>	13
2.4.2	<i>Veljavni prostorski akti</i>	13
2.4.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i>	13
3	OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	15
3.1	KOMUNALNA OPREMA	15
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	15
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	15
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	16
3.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	16
3.3	JAVNA INFRASTRUKTURA	17
3.3.1	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	17
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	19
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	19
4.2	POVRŠINA GRADBENIH PARCEL.....	19
4.3	BRUTO TLOVISNE POVRŠINE OBJEKTOV	20
4.4	SKUPNI STROŠKI.....	20
4.4.1	<i>Novo omrežje cest</i>	20
4.4.1	<i>Novo omrežje kanalizacije</i>	21
4.4.2	<i>Novo omrežje vodovoda</i>	22
4.5	OBRAČUNSKI STROŠKI	22
4.6	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	23
4.7	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	23
4.7.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	23
4.7.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	23
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	25
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	25
5.1.1	<i>Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve</i>	25
5.1.2	<i>Posebna primera odmere komunalnega prispevka</i>	25
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	26
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	26
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA	26

5.4	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
5.5	PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
5.6	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	27
5.7	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	27
	5.7.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	27
	5.7.2 <i>Pogodba o priključitvi</i>	27
6	OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	29
7	GRAFIČNI DEL	31

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	9
Preglednica 2:	Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih	19
Preglednica 3:	Prikaz površin gradbenih parcel	19
Preglednica 4:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov	20
Preglednica 5:	Prikaz količin cestne infrastrukture	20
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja	21
Preglednica 7:	Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja	21
Preglednica 8:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja	21
Preglednica 9:	Prikaz dolžine vodovodnega omrežja	22
Preglednica 10:	Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja	22
Preglednica 11:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme	22
Preglednica 12:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere	23
Preglednica 13:	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	23
Preglednica 14:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja	23
Preglednica 15:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	25

1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani, v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani (v nadaljevanju: Program opremljanja).

Program opremljanja določa:

- območja opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
 - obračunska območja nove komunalne opreme,
 - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
 - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje

ter javne infrastrukture:

- telekomunikacijsko omrežje

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem elaboratu programa opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

Skupna površina gradbenih parcel, ki se opremljajo, znaša 7.854,69 m². Na predmetnih gradbenih parcelah je dopustno skupno 9.137 m² bruto tlorisnih površin objektov.

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

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{pN} [€/m ²]	C _{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	10,53	21,55
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	3,90	7,99
novo omrežje vodovoda	VOD _N	2,01	4,11

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

Komunalna oprema so	<ul style="list-style-type: none">▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,▪ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
komunalni prispevek za novo komunalno opremo	je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini Kranjska Gora,
obračunsko območje komunalne opreme	je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe,
gradbena parcela stavbe	je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,
BTP	bruto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
A_{STAVBA}	BTP,
A_{GIO}	površina gradbenega inženirskega objekta,
D_{pN}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D_{tN}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$C_{pN(i)}$	stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
$C_{tN(i)}$	stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
$KP_{nova(i)}$	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP_{nova}	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
nova komunalna oprema	Je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanj.

2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec



Ime:	Občina Kranjska Gora
Sedež:	Kolodvorska 1b, 4280 Kranjska Gora
Župan:	Janez Hrovat
Telefon:	+386 4 580 98 00
Davčna številka	SI 81758006

2.2.2 Izdelovalec



Ime:	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Sedež:	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Direktor:	Leon Kobetič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Uroš Košir
Telefon:	+386 1 721 93 90
Davčna številka	SI 15475760

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Občina Kranjska Gora je pripravila OPPN za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani, za katerega je potreben sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo ocenili stroški gradnje komunalne opreme. Na podlagi programa opremljanja bo občina lahko odmerila komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme oz. se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN.

2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve

Območje predstavlja nepozidano zemljišče na J delu Mojstrane, ob cesti v Vrata. Zemljišče predstavlja nepozidano vrzel v prostoru, saj so okoliška zemljišča na SZ, na V in S strani pozidana. Severno od obravnavanega območja se nahajata vrtec in šola. Vrtec delno sega v obravnavano območje, tako objekt kot zemljišče.

Območje je opredeljeno kot območje »S«, namenjeno stanovanjem in spremljajočim dejavnostim. Na obravnavanem območju se predvidi stanovanjska gradnja s spremljajočimi dejavnostmi. V območju vrtca se predvidi povečava obstoječega vrtca.

Območje opremljanja ima določeno eno obračunsko območje za vsako novo komunalno opremo in je podrobneje opisano v poglavju »4.1. Obračunsko območje nove komunalne opreme« oz. prikazano v poglavju »7 Grafični del«.

2.4.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur.l. RS; št. 61/17)
- Gradbeni zakon – GZ (Ur.l. RS; št. 61/17, 72/17 – popr.)
- 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., 34/19),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS; št. 37/18)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11, 61/17 - GZ)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15, 76/17)
- Pravilnik o pitni vodi (Ur.l. RS, št. 19/04, 34/06, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17)

2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani (Uradni list RS, št. 14/15)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. XX/19)

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Hidravlična račun in strokovno mnenje za naselje Mojstrana, hidravlična študija, Vodnar d.o.o., marec 2018
- Komunalna ureditev, št. I/3289-1/13-K, APP Jesenice d.o.o, junij 2014
- IDZ Vrtec Mojstrana, APP Jesenice d.o.o., april 2011
- strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

Na območju OPPN je že zgrajen del obstoječe komunalne opreme oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest,
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda,
- obstoječe javne površine.

Območje OPPN ni popolnoma komunalno opremljeno in je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travniki) v Mojstrani.

3.1.1 Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Območje urejanja se nahaja zahodno od regionalne ceste RT 908/1383 Mojstrana – Vrata.

Nova komunalna oprema

Za potrebe prometnega priključevanja območja OPPN se uredita dva nova cestna priključka, znotraj območja pa krožna interna dvosmerna cesta širine minimalno 5 m z bankino 0,5 m in asfaltne utrditve. Predvidena sta tudi dva krajša odseka širine 3,5 m obrobljena s cestnim robnikom in asfaltne utrditve.

Meteorne vode s površin cest se ponikajo.

V sklopu ureditve državne ceste (širitev in gradnja enostranskega pločnika), del pločnika sega tudi v območje OPPN (cca. 20 m na območju južnega priključka na regionalno cesto).

Preostala ureditev državne ceste (razširitev in izgradnja enostranskega hodnika za pešce), ki sega izven območja OPPN, ni predmet odmere komunalnega prispevka.

V sklopu ureditve cestnega omrežja je dopustna vzpostavitev javne razsvetljave, ki v programu opremljanja ni obravnavana.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Na območju OPPN ni obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja.

Nova komunalna oprema

Priklop predvidene kanalizacije na obstoječo se izvede na revizijski jašek v dveh možnih variantah, ki sta podrobneje prikazani v strokovnih podlogah, in sicer v: »Komunalna ureditev«, št. I/3289-1/13-K, APP Jesenice d.o.o., Pod gozdom 2, Jesenice, junij 2014.

Varianta 1: Novo predvideno kanalizacijsko omrežje se na obstoječega priključi na treh različnih mestih, in sicer v obstoječa jaška M01008 in M01009 ter v novo predvideni jašek Fj12. Predvidene cevi fekalnega kanala so iz PVC debeline DN 200 in DN 250. Gravitacijski padci so predvideni od 1.0 %–1.5 %. Glavni kanal je projektiran tako, da se v jašek Fj35 vgradi črpalka, ki preko PVC cevi DN 100 prečrpava fekalne vode v jašek Fj13. Ta se odteka naprej v obstoječ kanalizacijski vod preko jaška M01008. Drugo manjše omrežje se gravitacijsko priključi v jašek M01109. Tretje omrežje prav tako poteka gravitacijsko preko zemljišč s parcelno št. 133/2 in 1334/1. Na obstoječe omrežje pa se priključi preko novo projektiranega jaška Fj12.

Varianta 2: Novo predvideno kanalizacijsko omrežje se na obstoječega priključi na treh različnih mestih, in sicer v obstoječih jaških M01008, M01009 in M01011. Predvidene cevi fekalnega kanala so iz PVC debeline DN 200 in DN 250. Gravitacijski padci so predvideni od 1.0 %–1.5 %. Vsi kanali kanalizacijskega omrežja so izvedeni gravitacijsko brez prečrpavanj. Glavni kanal poteka tudi preko zemljišč s parcelno št. 1322, 1321/6, 1321/1 in 1321/3.

Meteorne vode se ponikajo. Za posamezne objekte se uredijo ponikovalnice na lastnih zemljiščih.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječe komunalna oprema

Na območju OPPN ni obstoječega javnega vodovodnega omrežja.

Nova komunalna oprema

Na ureditvenem območju OPPN je predvidena izgradnja novega sekundarnega omrežja vodovoda na katerega se priključujejo vsi načrtovani objekti v območju. Za oskrbo z vodo je v obravnavanem območju potrebno predvideti obnovo in povečavo obstoječega cevovoda DN 125, ki poteka od parc. št. 1346/9 do 1321/9 (vrtec). Nov cevovod se predvidi pod površino ceste ali pločnika.

Preko obravnavanega zemljišča poteka obstoječ cevovod DN 125. Predvidi se prestavitev cevovoda pod novo projektirano cesto na zemljišču. Prestavljeni cevovod ostaja dimenzije DN 125.

Na obravnavanem zemljišču se predvidijo trije novi nadzemni hidranti. Hidranti so projektirani tako, da noben objekt od hidranta ni oddaljen več kot 80 m.

Razvod vodovoda je podrobneje obdelan v strokovnih podlogah, in sicer v: »Komunalna ureditev«, št. I/3289-1/13-K, APP Jesenice d.o.o., Pod gozdom 2, Jesenice, junij 2014.

3.2 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Predvidena ureditev

Za potrebe ureditve OPPN se zgradi novo podzemno nizkonapetostno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.3 Javna infrastruktura

3.3.1 Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena ureditev

Obstoječi telekomunikacijski vodi potekajo v bližini ureditvenega območja, kamor se bo za potrebe ureditve OPPN priključilo tudi novo zgrajeno telekomunikacijsko.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme

Obračunsko območje nove komunalne opreme, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma območje njene uporabe je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano novo komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju OPPN je določeno eno obračunsko območje za vsako vrsto nove komunalne opreme, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se bodo priklopili na novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest - CES _N	18.708	9.137
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	18.708	9.137
novo omrežje vodovoda - VOD _N	18.708	9.137

Preglednica 2: Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih

4.2 Površina gradbenih parcel

Na območju OPPN je predvidenih 25 stanovanjskih objektov ter prizidek k obstoječemu vrtcu.

OBJEKT	POVRŠINA PARCELE [m ²]	GRADBENA PARCELA
11 stanovanjskih objektov (tip A)	6.324	DA
3 stanovanjski objekti (tip B)	2.043	DA
11 stanovanjskih objektov (tip C)	8.971	DA
vrtec – prizidek	1.370	DA
ostale površine	9.705	NE
SKUPAJ GRADBENE PARCELE	18.708	
SKUPAJ OSTALE POVRŠINE	9.705	
SKUPAJ	28.413	

Preglednica 3: Prikaz površin gradbenih parcel

4.3 Bruto tlorisne površine objektov

OPPN ne določa maksimalnih faktorjev izrab, zato so se le-ti določili na podlagi predpisanih maksimalnih gabaritov in etažnosti. Površina prizidka vrtca je bila prevzeta iz IDZ Vrtec Mojstrana.

OBJEKT	BTP - 1 objekt – [m ²]	BTP - vsi objekti – [m ²]
stanovanjski objekt – tip A	251,58	2.767,38
stanovanjski objekt – tip B	384,75	1.154,25
stanovanjski objekt – tip C	405,45	4.459,95
vrtec – prizidek	755,04	755,04
SKUPAJ	9.136,62	9.136,62

Preglednica 4: Prikaz bruto tlorisnih površin objektov

4.4 Skupni stroški

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo komunalne opreme in so ocenjeni na podlagi izkustvenih cen izgradnje posamezne komunalne opreme.

Pri cenitvi stroškov je bila uporabljena tudi strokovna naloga »Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture«, MOPE 2004.

4.4.1 Novo omrežje cest

Cestno omrežje se je vrednotilo za izgradnjo cest. Podrobnosti o zahtevani gradnji so razvidne iz OPPN.

CESTE + UREDITEV	ŠIRINA	DOLŽINA	POVRŠINA
dostopna cesta – 1	5 m	410 m	2.050 m ²
dostopna cesta – 2	3,5 m	55 m	193 m ²
hodnik za pešce (del znotraj OPPN)	1,5 m	20 m	30 m ²

Preglednica 5: Prikaz količin cestne infrastrukture

Izgradnja cest vključuje skupne stroške, ki so sestavljeni:

1. Vrednotenje zemljišč

Vsa infrastruktura mora biti v lasti občine. Strošek odkupa zemljišč znaša 30,00 €/m².

2. Vrednotenje zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste so za asfaltirane ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del v skupni vrednosti 29,44 €/m². (Vrednost spodnjega ustroja je vključena v ceno.)

3. Vrednotenje voziščne konstrukcije

Strošek izgradnje zgornjega ustroja je sestavljen iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje nosilne vezane plasti in spodnje nosilne nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je predpostavljen dvoslojni asfalt (6 + 4 cm) v vrednosti 28,29 €/m².

4. Vrednotenje signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve vertikalne in horizontalne signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 4% vrednosti voziščne konstrukcije.

5. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8% od vrednosti voziščne konstrukcije.

6. Vrednotenje hodnikov za pešce

Strošek izgradnje hodnika za pešce se ovrednoti kot strošek enoslojnega asfalta (4 cm) v višini 24,79 €/m² ter 22,80 € za tekoči meter izvedbe robnika.

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST [€]
odkup zemljišč	56.812,50
strošek zemeljskih in ostalih del	66.902,40
asfalt (dvoslojni 6+4 cm)	64.289,03
strošek signalizacije (4%)	2.571,56
posredni stroški gradnje (8%)	5.143,12
asfalt hodnika za pešce (enoslojni 4 cm)	743,70
robnik hodnika za pešce	456,00
SKUPAJ	196.918,31

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja

4.4.1 Novo omrežje kanalizacije

Za določitev skupnih stroškov odpadnega kanalizacijskega omrežja so bile uporabljene vrednosti izgradnje kanalizacijskih vodov pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 3 metre povprečna globina izkopa. Za odvajanje odpadne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PE 200-250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda.

ODPADNA KANALIZACIJA	DOLŽINA
odpadna kanalizacija	470 m

Preglednica 7: Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	CENA / KOLIČINO	VREDNOST [€]
izgradnja odpadne kanalizacije z revizijskimi jaški	155,33 €	73.005,10
SKUPAJ		73.005,10

Preglednica 8: Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja

4.4.2 Novo omrežje vodovoda

Za določitev skupnih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja, so bile uporabljene vrednosti izgradnje vodovodnih vodov, pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter povprečna globina izkopa 1,5 metra. Pri izgradnji se bodo uporabile vodovodne cevi NL 125 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera vodovodnega voda ter materiala voda.

VODOVOD	DOLŽINA / KOLIČINA
vodovod	390 m

Preglednica 9: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	CENA / KOLIČINO	VREDNOST [€]
Izgradnja vodovodnega omrežja z jaški	96,26 €	37.541,40
SKUPAJ		37.541,40

Preglednica 10: Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja

4.5 Obračunski stroški

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]
novo omrežje cest	196.918,31	196.918,31
novo omrežje kanalizacije	73.005,10	73.005,10
novo omrežje vodovoda	37.541,40	37.541,40
SKUPAJ	307.464,81	307.464,81

Preglednica 11: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Celotno opremljanje se bo izvedlo na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v celoti zgradil novo komunalno opremo, zato so skupni stroški enaki obračunskim stroškom.

4.6 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov preračunana na merske enote; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele stavbe in enoto bruto tlorisne površine objekta.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]	ΣA_{GP} [m ²]	ΣA_{STAVBA} [m ²]	C_{pN} [€/m ²]	C_{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest - CES _N	196.918,31	18.708	9.137	10,53	21,55
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	73.005,10	18.708	9.137	3,90	7,99
novo omrežje vodovoda - VOD _N	37.541,40	18.708	9.137	2,01	4,11
SKUPAJ	307.464,81			16,44	33,65

Preglednica 12: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

4.7 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Občine Kranjska Gora ni predvidenih sredstev za opremljanje na območju OPPN. Celotno opremljanje se bo izvedlo na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v celoti zgradil novo komunalno opremo in s tem plačal stroške komunalnega opremljanja v naravi.

Iz navedenega razloga stroški v načrt razvojnih programov občinskega proračuna Občine Kranjska Gora ne bodo vključeni.

4.7.1 Etapnost opremljanja

ETAPA	KOMUNALNA OPREMA	PRIČETEK GRADNJE	PREDAJA KOMUNALNE OPREME V UPRAVLJANJE
1. etapa	celotna komunalna oprema	2020	2021

Preglednica 13: Roki za izvedbo in etapnost opremljanja

4.7.2 Finančna sredstva za opremljanje

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	196.918,31	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	73.005,10	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	37.541,40	pogodba o opremljanju

Preglednica 14: Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za območje celotnega OPPN.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C_{pN} [€/m ²]	C_{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	10,53	21,55
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	3,90	7,99
novo omrežje vodovoda	VOD _N	2,01	4,11

Preglednica 15: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

STAVBE

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot C_{pN}(i) \cdot D_{pN}) + (A_{STAVBA} \cdot C_{tN}(i) \cdot D_{tN})$$

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA}(i)$$

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

$$KP_{NOVA}(i) = A_{GIO} \times C_{tN}(i) \times D_{tN}$$

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme:

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA}(i)$$

5.1.1 Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenje, ki jih mnenjedajalci podajo na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.

5.1.2 Posebna primera odmere komunalnega prispevka

Sprememba zmogljivosti objekta

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

Odmera komunalnega prispevka na območju z že plačanim komunalnim prispevkom

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

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo izdano ali

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

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju OPPN želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Kranjska Gora. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Na območju OPPN je že zgrajena komunalna oprema oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest (cestno omrežje)¹,
- obstoječe omrežje kanalizacije (kanalizacijsko omrežje),
- obstoječe omrežje vodovoda (vodovodno omrežje),
- obstoječe javne površine (javne površine).

Zgoraj navedena komunalna oprema predstavlja obstoječo komunalno opremo, za katero bo zavezancu, ki bo gradil na območju OPPN, odmerjen komunalni prispevek.

5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

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

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

5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in bruto tlorisne površine objekta (D_{pN} in D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je naslednje:

- $D_{pN} = 0,3$ $D_{tN} = 0,7$

¹ Izrazi v oklepaju so povzeti iz veljavnih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

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

5.5 Plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

5.6 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na novo komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

5.7 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.7.1 Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi programa opremljanja, sklone s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

5.7.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6 OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar, ali je upravljana na kakšen drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, kar predstavlja dodatne stroške investitorja. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim ali drugim omrežjem, katerega stroške opremljanja določi upravljavec posameznega omrežja.

7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

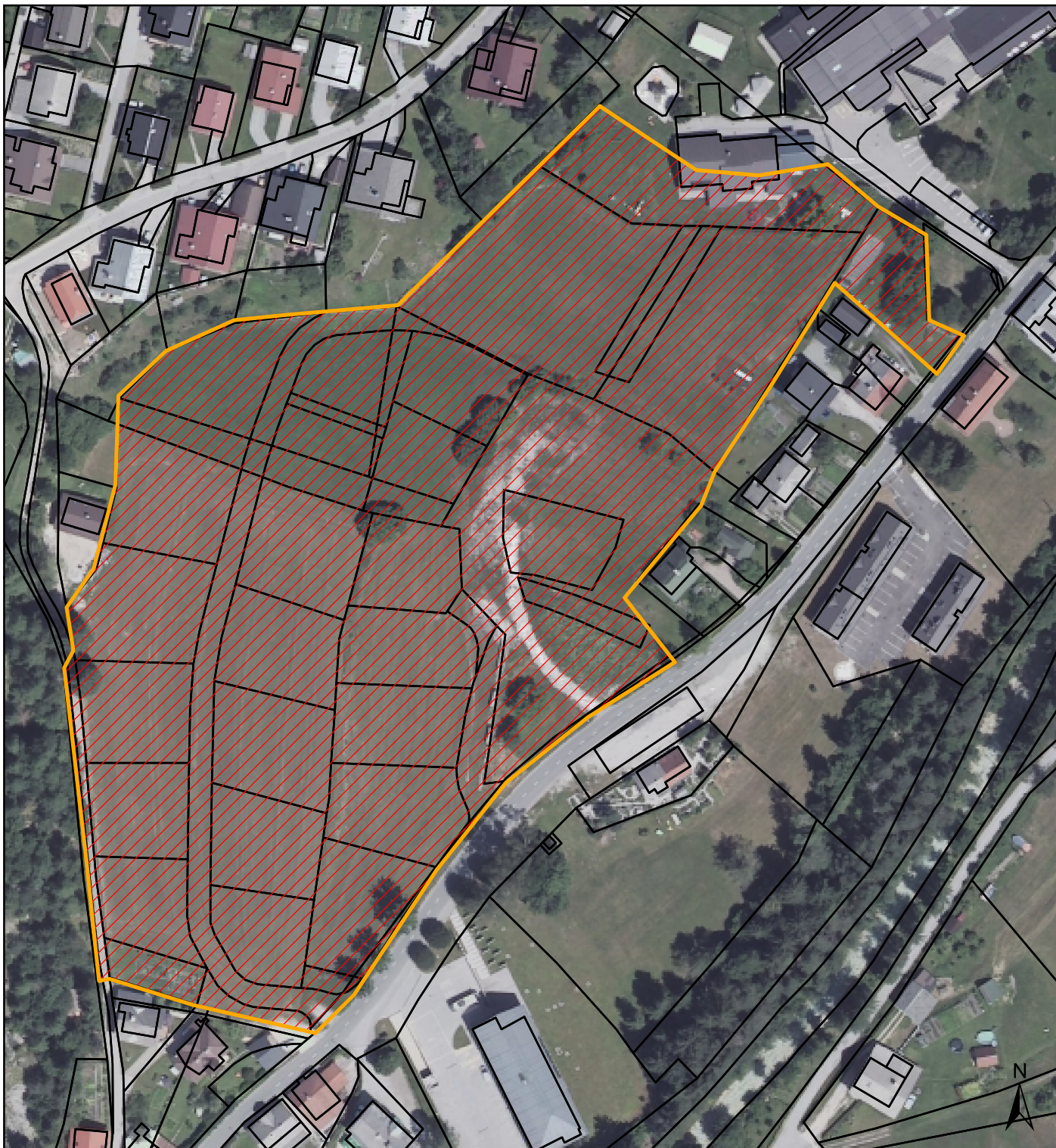
Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Pridobljena zemljišča




Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 6: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda

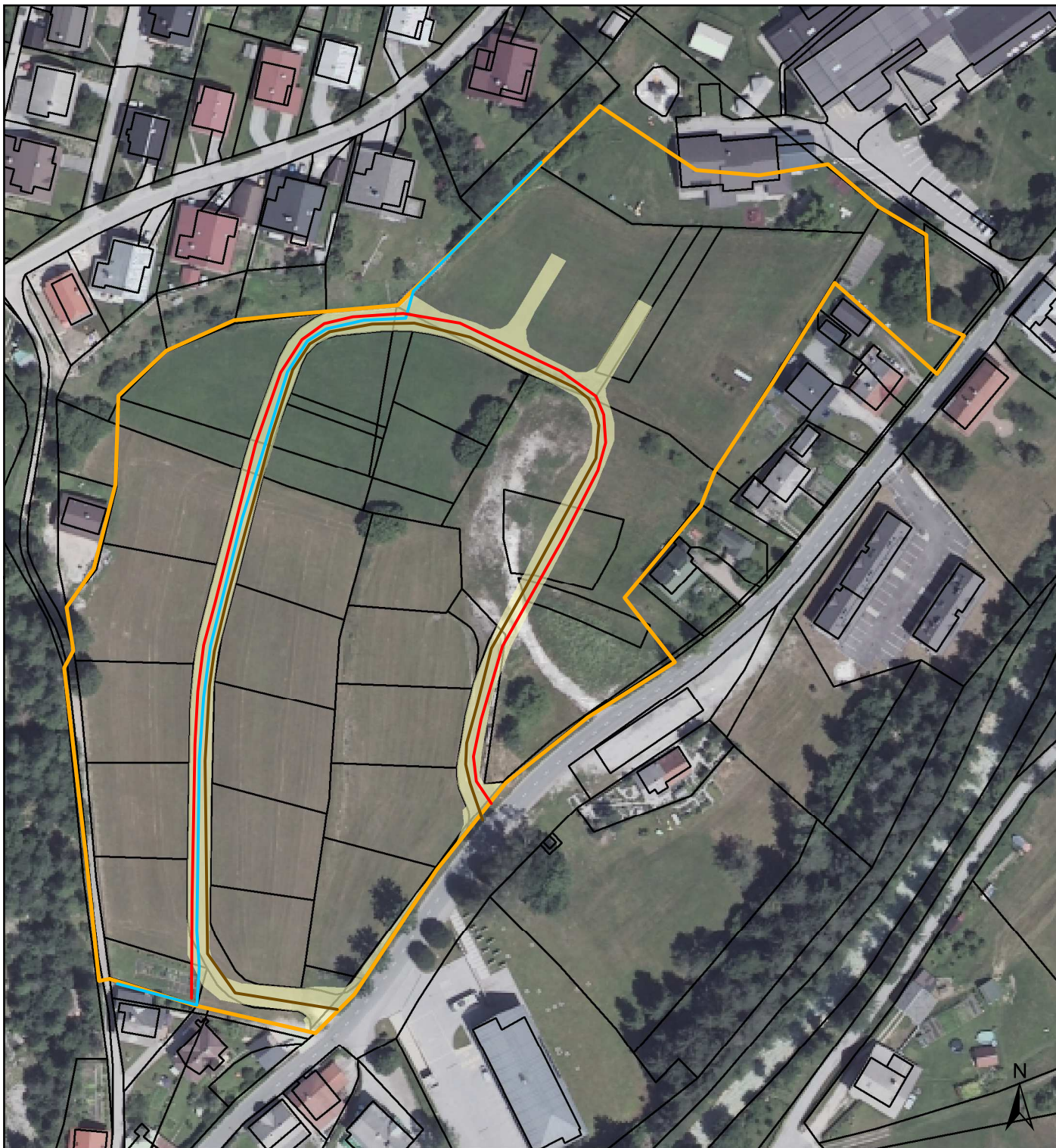


Legenda

-  območje OPPN
-  pridobljena zemljišča z odkupi
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travniki) v Mojstrani

Id. št. PIS	1609/2019
Pripravljaivec	Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora
Izdelovalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Naziv	Karta 1: Območje opremljanja
Merilo	1 : 1500



Legenda

nova komunalna oprema

omrežje cest

omrežje vodovoda

omrežje kanalizacije

gospodarska javna infrastruktura

elektroenergetsko omrežje

območje OPPN

zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani

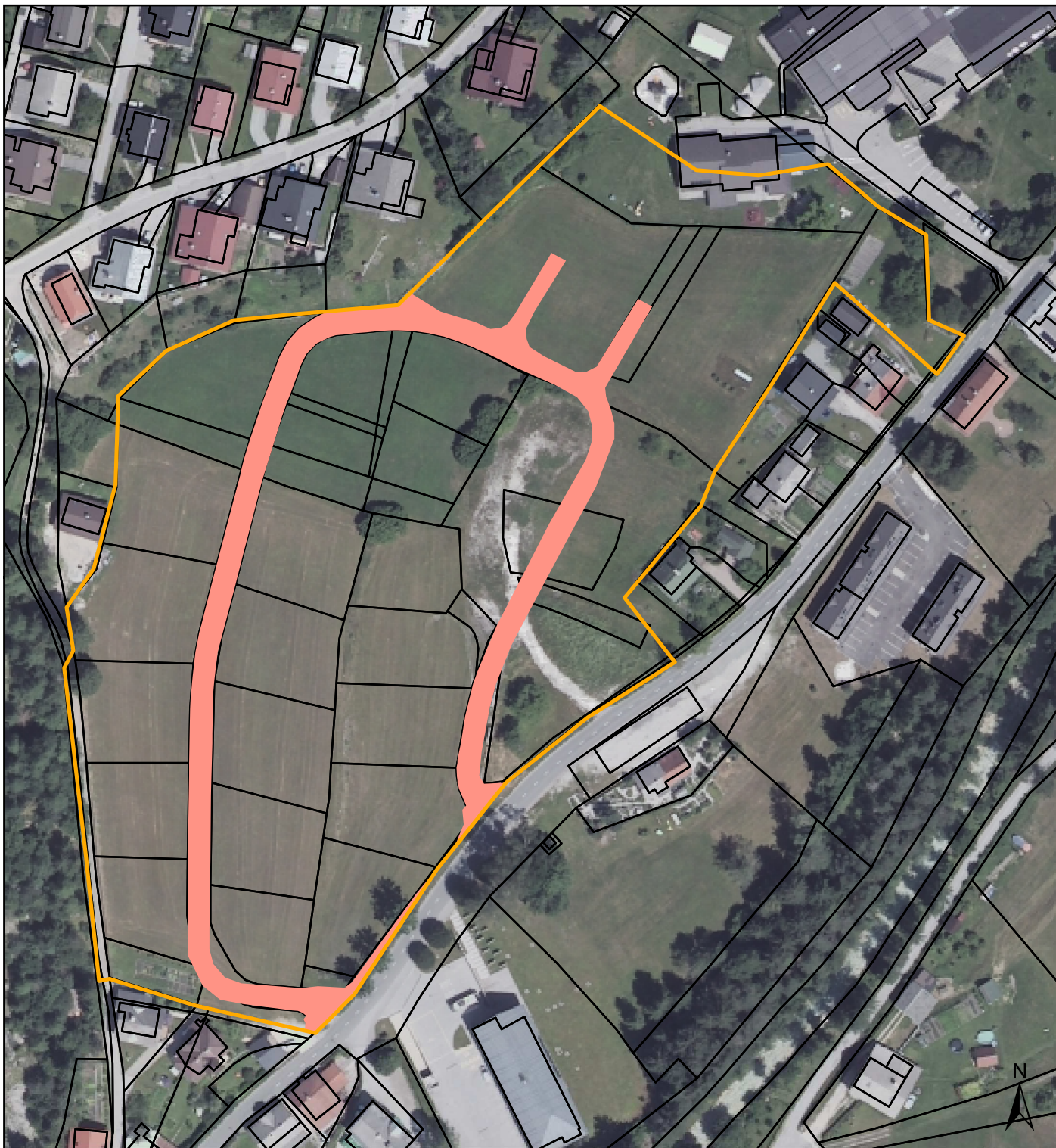
Id. št. PIS 1609/2019

Pripravljalavec Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b,
4280 Kranjska Gora




Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 2: Nova komunalna oprema in druga
gospodarska javna infrastruktura

Merilo 1 : 1500

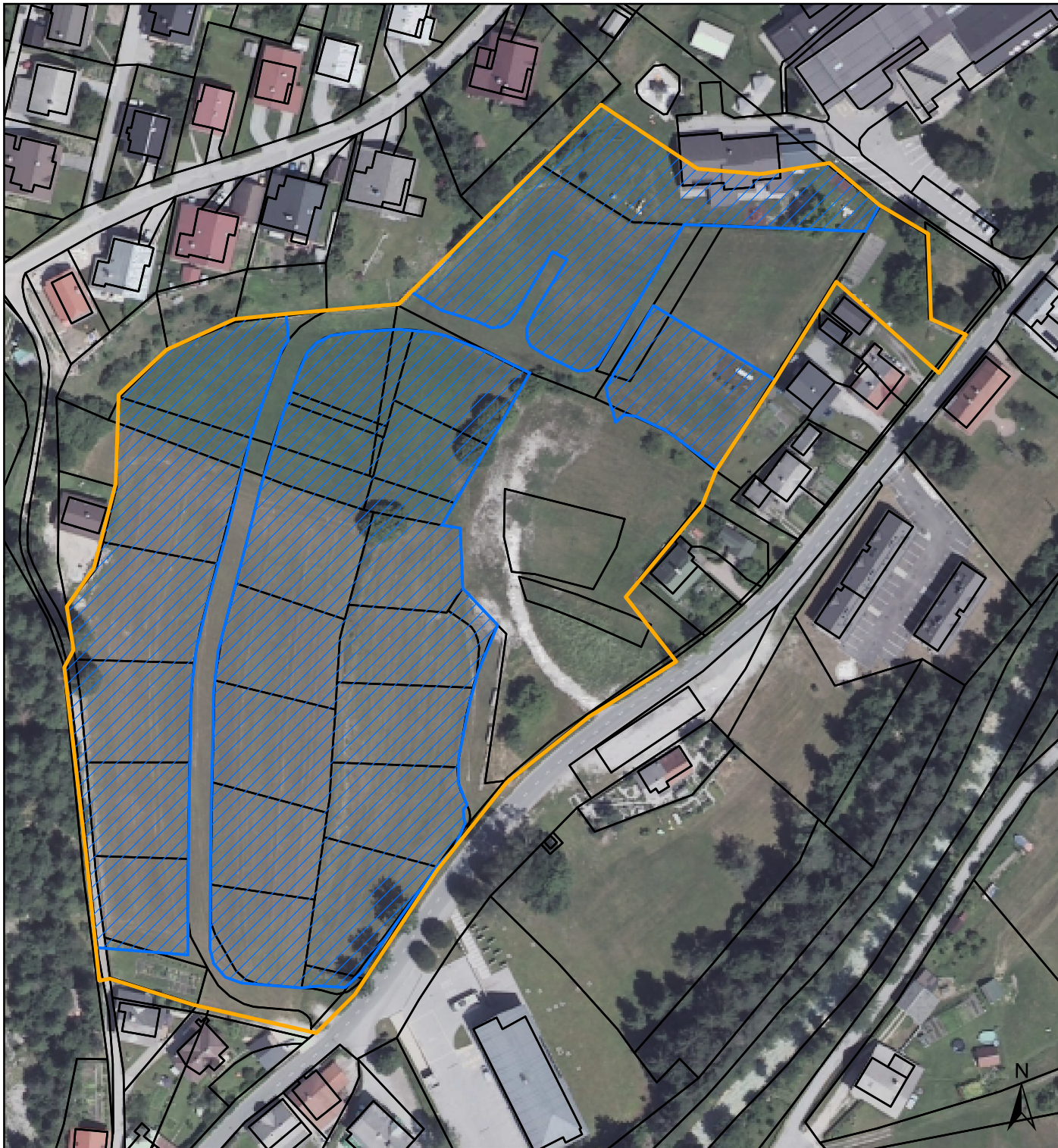


Legenda




-  območje OPPN
-  pridobljena zemljišča z odkupi
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani

- Id. št. PIS 1609/2019
- Pripravljavec Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b,
4280 Kranjska Gora
- Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
- Naziv Karta 3: Pridobljena zemljišča
- Merilo 1 : 1500

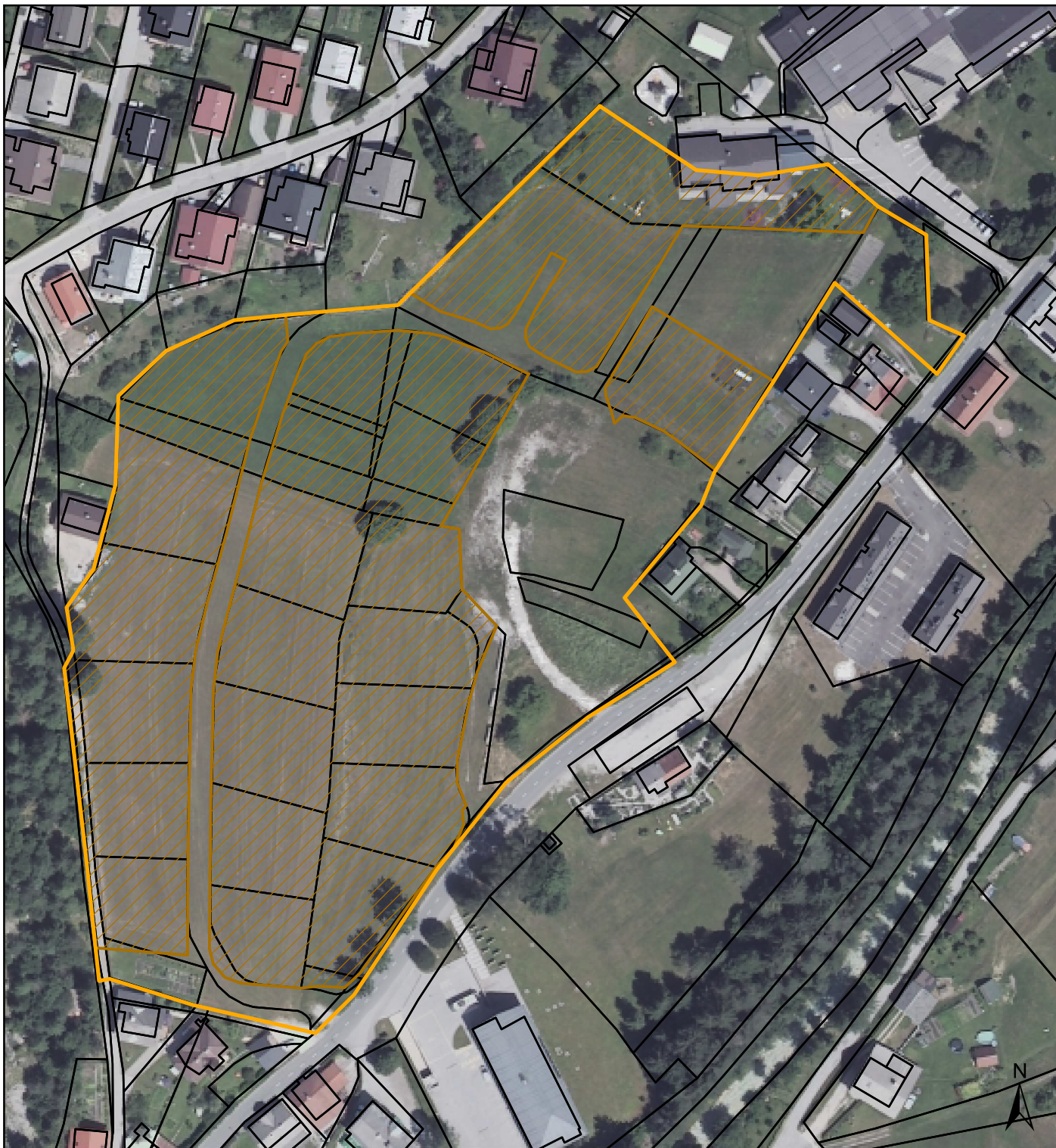


Legenda




-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani

Id. št. PIS	1609/2019
Pripravljalavec	Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora
Izdelovalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Naziv	Karta 4: Obračunsko območje - novo omrežje cest
Merilo	1 : 1500

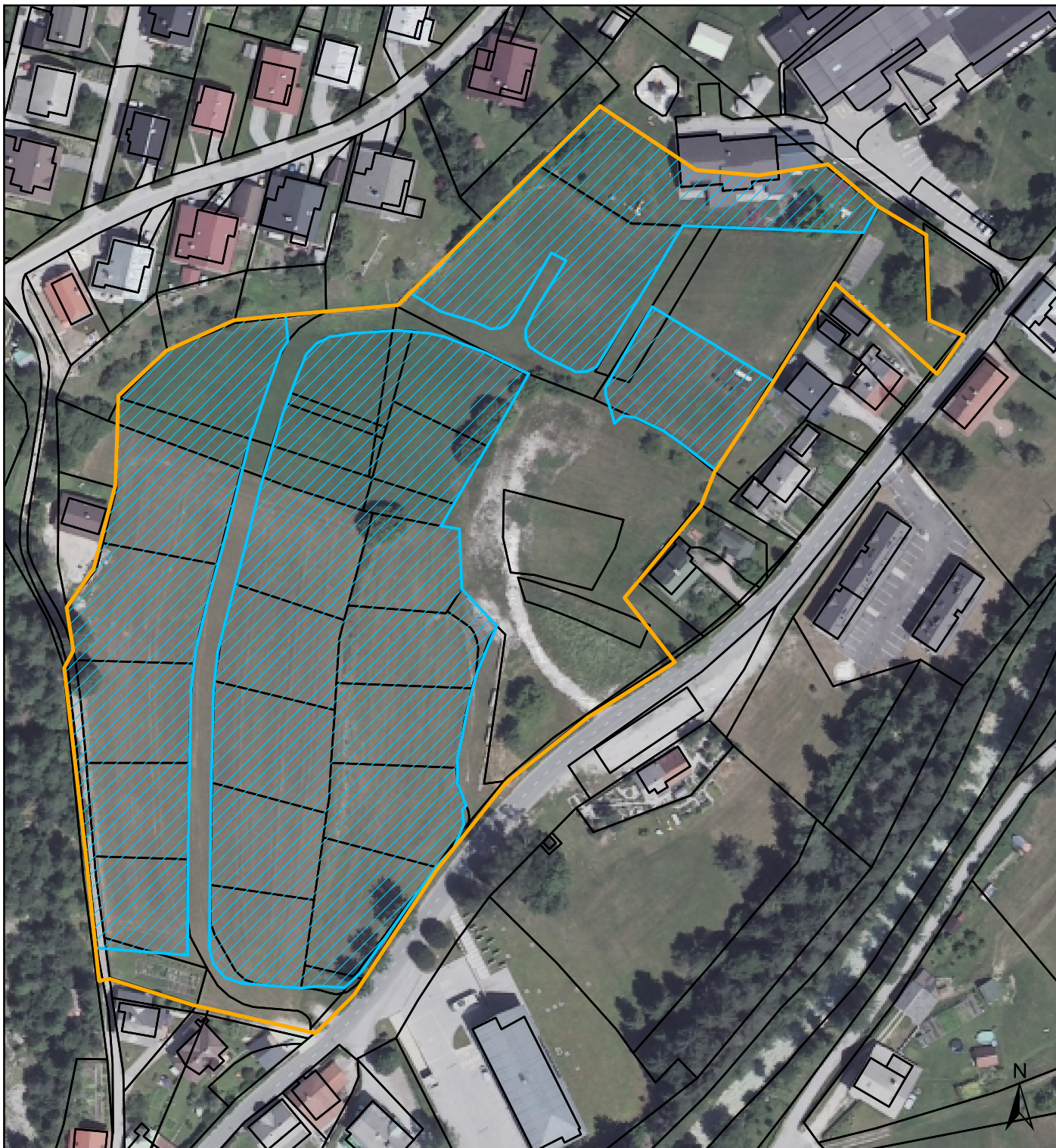


Legenda




-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani

Id. št. PIS	1609/2019
Pripravljalavec	Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora
Izdelovalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Naziv	Karta 5: Obračunsko območje - novo omrežje kanalizacije
Merilo	1 : 1500



Legenda

-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DM S4 (travnik) v Mojstrani

- Id. št. PIS 1609/2019
- Pripravljalavec Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora
- Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
- Naziv Karta 6: Obračunsko območje - novo omrežje vodovoda
- Merilo 1 : 1500