

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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2) – 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2) (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 pod Vitrancem v Kranjski Gori v I. obravnavi in ga posreduje v 15 dnevno obravnavo.

Številka: 032-13/2019-2

Datum: 6.9.2019

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



ŽUPAN:
Janez Hrovat

Priloge:

- predlog odloka,
- Elaborat programa opremljanja Vitranc KG H2,
- 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2) (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine pod številko 1528/2019 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2), Uradni list RS, št. 64/16 (v nadaljevanju: OPPN),
 - Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč - Občinski podrobni prostorski načrt za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2), številka 1528/2019, 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,
AGIO	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 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 zahodnem delu naselja Kranjska Gora severno od obstoječega smučišča v ureditveni enoti KG H2 OPPN.

(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	388.201,02	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	169.225,00	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	408.773,80	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, KG H2 OPPN.

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m ²]	bruto tlorisna površina objektov [m ²]
ново omrežje cest	CES _N	33.898	54.986
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	33.898	54.986
ново omrežje vodovoda	VOD _N	33.898	54.986

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	388.201,02	388.201,02
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	169.225,00	169.225,00
ново omrežje vodovoda	VOD _N	408.773,80	408.773,80
SKUPAJ		966.199,82	966.199,82

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	11,45	7,06
ново omrežje kanalizacije	KAN _N	4,99	3,08
ново omrežje vodovoda	VOD _N	12,06	7,43
SKUPAJ		28,50	17,57

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)

(1) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

- STAVBE

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

- GRADBENO INŽENIRKI OBJEKTI

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

(2) 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)

(3) 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.

(4) 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 1528/2019

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Občinski podrobni prostorski načrt za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
PRIPRAVLJAVEC	Občina Kranjska Gora, Kolodvorska 1b, 4280 Kranjska Gora
ŠTEVILKA	1528/2019
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>	12
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	16
3.3.1	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	16
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	17
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	17
4.2	POVRŠINA GRADBENIH PARCEL.....	17
4.3	BRUTO TLOVISNE POVRŠINE OBJEKTOV	18
4.4	SKUPNI STROŠKI.....	18
4.4.1	<i>Novo omrežje cest</i>	18
4.4.1	<i>Novo omrežje kanalizacije</i>	20
4.4.2	<i>Novo omrežje vodovoda</i>	20
4.5	OBRAČUNSKI STROŠKI	21
4.6	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	21
4.7	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	21
4.7.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	22
4.7.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	22
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	23
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	23
5.1.1	<i>Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve</i>	23
5.1.2	<i>Posebna primera odmere komunalnega prispevka</i>	23
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	24
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	24
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA	24

5.4	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
5.5	PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
5.6	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	25
5.7	POGOBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	25
	5.7.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	25
	5.7.2 <i>Pogodba o priključitvi</i>	25
6	OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	27
7	GRAFIČNI DEL	29

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	17
Preglednica 3:	Prikaz površin gradbenih parcel	17
Preglednica 4:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov	18
Preglednica 5:	Prikaz količin cestne infrastrukture	18
Preglednica 6:	Javna razsvetljava	19
Preglednica 7:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja	19
Preglednica 8:	Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja	20
Preglednica 9:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja	20
Preglednica 10:	Prikaz dolžine vodovodnega omrežja	20
Preglednica 11:	Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja	20
Preglednica 12:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme	21
Preglednica 13:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere	21
Preglednica 14:	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	22
Preglednica 15:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja	22
Preglednica 16:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	23

1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2), 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2) (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 33.898 m². Na predmetnih gradbenih parcelah je dopustno skupno 54.986 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	11,45	7,06
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	4,99	3,08
novo omrežje vodovoda	VOD _N	12,06	7,43

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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2), 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

Ureditveno območje OPPN se nahaja v zahodnem delu naselja Kranjska Gora severno od obstoječega smučišča.

Na severni strani je območje omejeno z regionalno cesto z oznako R1 201/0202 Podkoren-Kranjska Gora, na vzhodni strani s krajevno cesto z oznako LZ 189611 (Borovska cesta), na južni strani pa z občinsko potjo z oznako JP 689412 (Borovska cesta) oziroma današnjim iztekom smučišča. Obravnavana območja so stavbna zemljišča namenjena hotelski gradnji

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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2) (Uradni list RS, št. 64/16)

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

- 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2).

3.1.1 Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste R1 201/0202 Podkoren-Kranjska Gora. Na obravnavanem območju se ne dovoli novih cestnih priključkov na regionalno cesto. Območje se navezuje na obstoječo zbirno cesto na vzhodnem robu območja urejanja – LZ 189611 (Borovška cesta) z urejenim dvosmernim prometom, ki se preko obstoječega prometa navezuje na regionalno cesto.

Nova komunalna oprema

Za potrebe prometnega priključevanja območja OPPN se predvideva cestni priključek dvosmerne zahodne napajalne ceste širine 6 m obrobljene s cestnim robnikom in asfaltne utrditve, ki poteka do predvidenega dostopa do garažne hiše. V nadaljevanju je predvidena enosmerna cesta širine 4 m z razširitvami v krivinah obrobljene s cestnim robnikom in asfaltne utrditve.

Rekonstruira oz. dogradi se južna cesta z oznako JP 689412 (Borovška cesta) v značaj mestne promenade in umirjenim prometom. Sestavni del je dvosmerna kolesarska steza.

Ob obstoječi zbirni cesti LZ 189611 (Borovška cesta) se predvidi urejen hodnik za pešce širine minimalno 1,5 m.

V sklopu ureditve cestnega omrežja se bo vzpostavila javna razsvetljava, ki se bo priključila na obstoječo javno razsvetljavo.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Kanalizacijsko omrežje je zgrajeno v ločenem sistemu kanalizacije. Obstoječa kanalizacija poteka do čistilne naprave v Tabrah. Prikllop predvidene kanalizacije na obstoječo se izvede na revizijski jašek na jugovzhodnem delu območja.

Nova komunalna oprema

Za potrebe nove pozidave se predvidi nov sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod, ki se priključi na obstoječi kanalizacijski zbiralnik, ki naprej poteka do ČN.

Priklop na obstoječi revizijski jašek se izvede preko črpališča.

Meteorna kanalizacija za potrebe odvajanja padavinskih vod s povoznih površin se uredi z navezavo na lovilce olj locirane izven povoznih površin.

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. Nov vodovodni vod se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje, pred priklopom pa je potrebno zgraditi nov vodohran, ki bo zagotavljal zadostno količino pitne in požarne vode.

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	33.898	54.986
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	33.898	54.986
novo omrežje vodovoda - VOD _N	33.898	54.986

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

4.2 Površina gradbenih parcel

Na območju OPPN je predvidenih 10 objektov ter postajališče za avtodome.

OBJEKT	POVRŠINA PARCELE [m ²]	GRADBENA PARCELA
Objekt 1 (hotel 1)	5.481	DA
Objekt 2 (hotel 2)	3.717	DA
Objekt 3 (hotel 3)	6.889	DA
Objekt 4 (paviljon)	350	DA
Objekt 5 (garažna hiša)	7.500	DA
Objekt 6 (objekt za turizem)	2.521	DA
Objekt 7 (penzion)	440	DA
Objekt 8 (servis žičnic)	1.864	DA
Objekt 9 (gostinsko turistični objekt)	2.242	DA
Objekt 10 (Bedanc)	2.316	DA
Postajališče za AD	578	DA
Ostale površine	15.597	NE
SKUPAJ GRADBENE PARCELE	33.898	
SKUPAJ OSTALE POVRŠINE	15.597	
SKUPAJ	49.495	

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 ter glede na idejne zasnove, ki so na voljo.

OBJEKT	BTP - vsi objekti - [m ²]
Objekt 1 (hotel 1)	3.220
Objekt 2 (hotel 2)	8.168
Objekt 3 (hotel 3)	15.873
Objekt 4 (paviljon)	378
Objekt 5 (garažna hiša)	16.000
Objekt 6 (objekt za turizem)	5.984
Objekt 7 (penzion)	560
Objekt 8 (servis žičnic)	1.176
Objekt 9 (gostinsko turistični objekt)	2.613
Objekt 10 (Bedanc)	1.014
SKUPAJ	54.986,00

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 posebej za izgradnjo oz. rekonstrukcijo cest in hodnikov za pešce ter javno razsvetljava. Podrobnosti o zahtevani gradnji so razvidne iz OPPN.

CESTE + UREDITEV	ŠIRINA	DOLŽINA	POVRŠINA
dostopna cesta - 1	6 m	90 m	550 m ²
dostopna cesta - 2	4 m	255 m	1.020 m ²
rekonstrukcija ceste in gradnja kolesarske steze	2 m	430 m	860 m ²
odvodnjavanje - cesta - vse	-	345 m	-
hodnik za pešce (parkirišče-smučišče)	1,5 m	145 m	218 m ²
JAVNA RAZSVETLJAVA	KOLIČINA		
svetilke	10 kom	-	-
vodi	650 m	-	-

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 bil zaradi tovornih vozil, ki bodo dovažala robo v trgovski center, 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.

Preglednica 6: Javna razsvetljava

Vrednotenje sistema javne razsvetljave se izvede na način ocenjene vrednosti enote svetila oz. tekočega metra elektrovida za javno razsvetljava, ki se določi v višini 1.200 €/svetilko oz. 130,85 €/m elektrovida.

7. Odvodnjavanje – meteorna kanalizacija

Za določitev skupnih stroškov izgradnje omrežja meteorne kanalizacije, so bile uporabljene vrednosti izgradnje meteorne kanalizacijskih vodov, pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2 metra povprečna globina izkopa. Za odvajanje meteorne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PE 250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda v vrednosti 130,80 €/m.

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST [€]
odkup zemljišč	79.125,00
strošek zemeljskih in ostalih del	77.648,00
asfalt (dvoslojni 6+4 cm)	44.132,40
strošek signalizacije (4%)	1.765,30
posredni stroški gradnje (8%)	3.530,59
asfalt hodnika za pešce / kolesarske steze (enoslojni 4 cm)	26.711,23
robnik hodnika za pešce / kolesarske steze	13.110,00
javna razsvetljava – svetilke	12.000,00
javna razsvetljava – elektro omrežje	85.052,50
odvodnjavanje – meteorna kanalizacija	45.126,00
SKUPAJ	388.201,02

Preglednica 7: 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 300 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda.

Za določitev skupnih stroškov izgradnje omrežja meteorne kanalizacije, so bile uporabljene vrednosti izgradnje meteornih kanalizacijskih vodov, pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2 metra povprečna globina izkopa. Za odvajanje meteorne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PE 250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda v vrednosti 130,80 €/m.

ODPADNA KANALIZACIJA	DOLŽINA
odpadna kanalizacija	500 m
meteorna kanalizacija	700 m

Preglednica 8: 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 €	77.665,00
izgradnja meteorne kanalizacije z revizijskimi jaški	130,80 €	91.560,00
SKUPAJ		169.225,00

Preglednica 9: 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 vodovodno cevi NL 100 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera vodovodnega voda ter materiala voda.

VODOVOD	DOLŽINA / KOLIČINA
vodovod	840 m
vodohran (600 m ³)	1

Preglednica 10: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	CENA / KOLIČINO	VREDNOST [€]
Izgradnja vodovnega omrežja z jaški	96,26 €	108.773,80
izgradnja vodohrana (600 m ³)	-	300.000
SKUPAJ		408.773,80

Preglednica 11: 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	388.201,02	388.201,02
novo omrežje kanalizacije	169.225,00	169.225,00
novo omrežje vodovoda	408.773,80	408.773,80
SKUPAJ	966.199,82	966.199,82

Preglednica 12: 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	388.201,02	33.898	54.986	11,45	7,06
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	169.225,00	33.898	54.986	4,99	3,08
novo omrežje vodovoda - VOD _N	408.773,80	33.898	54.986	12,06	7,43
SKUPAJ	966.199,82			28,50	17,57

Preglednica 13: 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 14: 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	388.201,02	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	169.225,00	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	408.773,80	pogodba o opremljanju

Preglednica 15: 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	11,45	7,06
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	4,99	3,08
novo omrežje vodovoda	VOD _N	12,06	7,43

Preglednica 16: 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, sklene 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

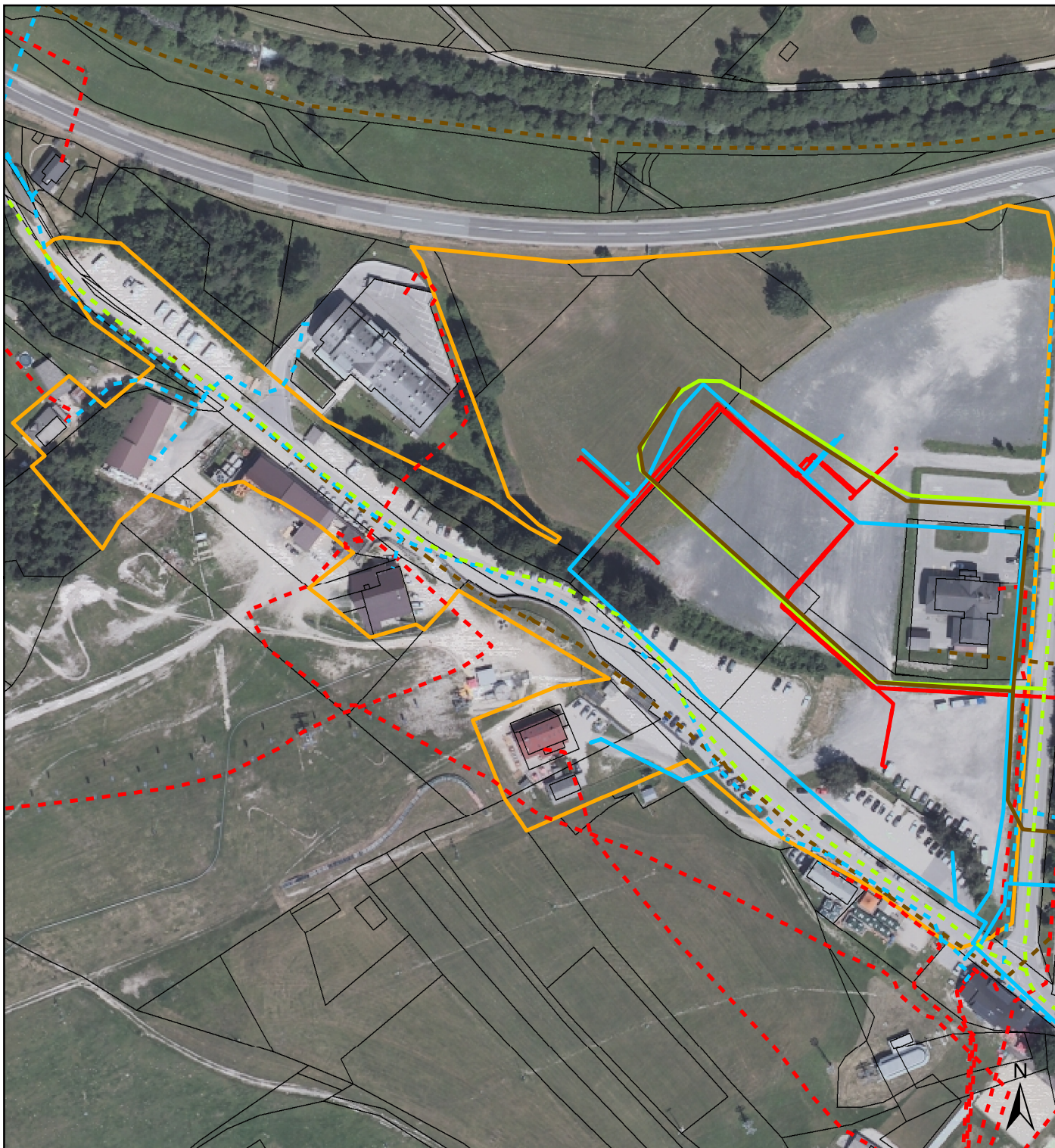


Legenda

-  območje OPPN
-  pridobljena zemljišča z odkupi
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

Id. št. PIS 1528/2019
Pripravljalavec 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 : 2000



Legenda

komunalna oprema

nova / obstoječa

— / - - - 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 pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

Id. št. PIS 1528/2019

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 : 2000



Legenda




-  območje OPPN
-  pridobljena zemljišča z odkupi
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

- Id. št. PIS 1528/2019
- Pripravljalavec 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 : 2000



Legenda




-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

- Id. št. PIS 1528/2019
- 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 : 2000



Legenda




-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

Id. št. PIS	1528/2019
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 : 2000



Legenda

-  območje OPPN
-  obračunsko območje
-  zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje pod Vitrancem v Kranjski Gori (KG H2)

- Id. št. PIS 1528/2019
- 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 : 2000