

Obrazložitev k odloku o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO - S2«

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z izvedbenih prostorskim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Predmet opremljanja stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo je neopremljeno območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015). Odlok o območju urejanja za zazidalni načrt za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015) določa, da je realizacija ZN KO-S2 pogojena s predhodno ali sočasno izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Na območju je skladno z »ZN KO-S2« predvidena gradnja 37 stanovanjskih objektov.

Skupna velikost območja urejanja z ZN obsega parcele v skupni površini 27.900 m². To je površina zemljišč po podatkih izmere oboda ZN. Območje opremljanja je predvideno za gradnjo objektov na posameznih parcelah.

Skupna površina gradbenih parcel na območju opremljanja je ovrednotena na površino 24.276,90 m². Ta površina parcel je upoštevana pri izračunih višine prispevka za enoto mere za m² gradbene parcele stavbe.

Upoštevajoč maksimalne dopuščene tlorisne dimenzije in višine objektov na območju ZN je za namen programa opremljanja izračunana skupna površina bruto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja. Skupna površina bruto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja je ovrednotena na površino 11.751,24 m².

Podatki o predvideni komunalni opremi na območju opremljanja temeljijo na izdelani dokumentaciji PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., št.: K 130580, september 2018).

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, 30/2019 – popr. in 34/2019) v 6. členu določa da se v programu opremljanja določijo tudi roki za izvedbo in etapnost opremljanja. Roki se določijo na podlagi načrta razvojnih programov občinskega proračuna, če so v njem že predvidena sredstva za opremljanje. Če sredstva za opremljanje še niso predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna, se roki določijo v okviru prihodnjih petih let.

Rok pričetka izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo je določen kot 1. 3. 2020 in rok možnega priključevanja na opremo kot 31. 8. 2020. Ni predvideno etapno izvajanje opremljanja območja s komunalno opremo. Opremljanje je predvideno za izvedbo kot celota v eni etapi.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- obračunska območja nove komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: obračunska območja),
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Obračunska območja

Za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 določena sledeča obračunska območja:

- obračunsko območje za stroške priprave podlag za izvedbo opremljanja oz. dokumentacije za novo komunalno opremo (v nadaljevanju oznaka: SPD - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za ceste s pripadajočimi objekti (v nadaljevanju oznaka: C- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za vodovodno omrežje (v nadaljevanju oznaka: VO- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za fekalno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju oznaka: FK - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za meteorno kanalizacijo (v nadaljevanju oznaka: MK - ZN KO-S2).

Skupni stroški

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Ocena skupnih stroškov je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo¹ smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,
- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo² smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi ocenjenih vrednosti iz izdelane dokumentacije za novo komunalno opremo (PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018),
- drugi stroški nove komunalne opreme glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov.

Podatki o vrednosti skupnih stroškov opremljanja so navedeni v spodnji preglednici.

¹ V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

² V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

Preglednica 1: Skupni stroški nove komunalne opreme

oz.	Sklop	Oznaka OBO	Vrednost skupnih stroškov (EUR)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	99.295,41
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		1.031.388,72
3.1	Cestno omrežje	C- ZN KO-S2	452.882,78
3.2	Fekalna kanalizacija	FK - ZN KO-S2	140.582,11
3.3	Meteorna kanalizacija	MK - ZN KO-S2	331.798,12
3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	106.125,72
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.130.684,13

Obračunski stroški

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. 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. Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme iz, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Na podlagi izvedene analize se kot obračunske stroške upoštevajo celotna predvidena vlaganja oz. celotne ovrednotene skupne stroške.

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Vsota površin gradbenih parcel stavb (ΣA_{GP}) na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Preračun na mersko enoto ΣA_{GP} je v spodnji preglednici.

Preglednica 2: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine gradbenih parcel ($CpN_{(ij)}$)

oz.	Sklop	OBO	$\Sigma A_{GP(i)}$ (m ²)	OS (EUR)	Cena na enoto $CpN_{(ij)}$ (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	24.365,44	99.295,41	4,09
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	24.365,44	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	24.365,44	1.031.388,72	42,48

3.1	Cestno omrežje	C- ZN KO-S2	24.365,44	452.882,78	18,65
3.2	Fekalna kanalizacija	FK - ZN KO-S2	24.365,44	140.582,11	5,79
3.3	Meteorna kanalizacija	MK - ZN KO-S2	24.365,44	331.798,12	13,67
3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	24.365,44	106.125,72	4,37
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	24.365,44	0,00	0,00
	SKUPAJ	/	/	1.130.684,13	46,57

Vsota bruto tlorisnih površin objektov (ΣA_{OBJEKT}) na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Preračun na mersko enoto ΣA_{OBJEKT} je v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Preračun obračunskih stroškov na merske enote bruto tlorisna površina objektov (CtN_(ij))

oz.	Sklop	OBO	$\Sigma A_{\text{objekt}(j)}$ (m ²)	OS (EUR)	Cena na enoto CtN _(ij) (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	11.751,24	99.295,41	8,45
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	11.751,24	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	11.751,24	1.031.388,72	87,77
3.1	Cestno omrežje	C- ZN KO-S2	11.751,24	452.882,78	38,54
3.2	Fekalna kanalizacija	FK - ZN KO-S2	11.751,24	140.582,11	11,96
3.3	Meteorna kanalizacija	MK - ZN KO-S2	11.751,24	331.798,12	28,24
3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	11.751,24	106.125,72	9,03
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	11.751,24	0,00	0,00
	SKUPAJ	/		1.130.684,13	96,22

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $D_{pN} : D_{tN} = 0,35 : 0,65$, pri čemer je:

- D_{pN} – delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka.
- D_{tN} – delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Obračuna komunalnega prispevka

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019):

- občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- za odmero zaradi graditve objekta se šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo in akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmerita z odmerno odločbo. Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem leži objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če ima zanjo izdelan veljavni program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz programa opremljanja, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenj, ki so jih mnenjedajalci podali k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,

- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m_2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja m_2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme.