

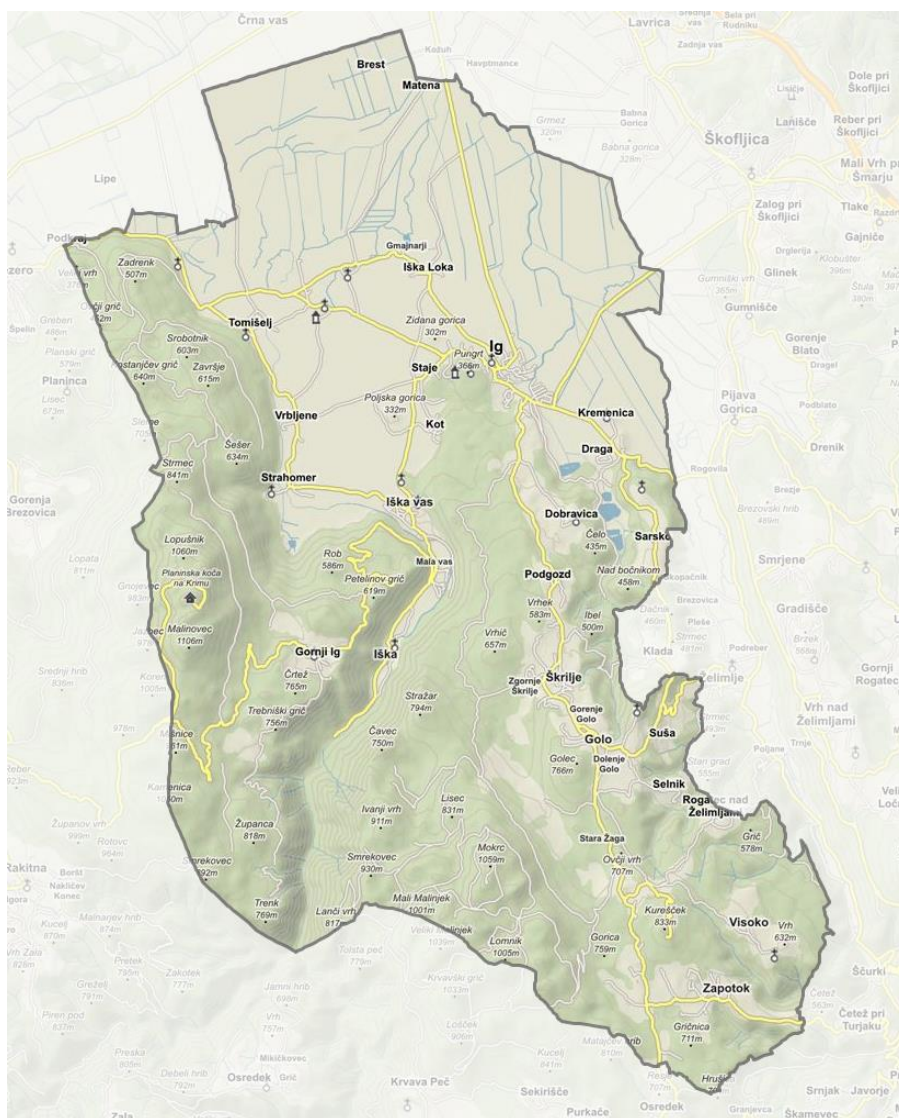


Občina
Ig

Občina Ig
Govekarjeva cesta 6
1292 Ig

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje OBČINE IG

Prenova v letu 2018 - Gradivo za obravnavo POVZETEK



Ljubljana, maj 2018



ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40, Ljubljana, Slovenia
E-mail: info@zavita.si
Tel: +386 41 711 794

OBRAZLOŽITEV

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta in ga nato z odlokom sprejme občinski svet. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera oziroma izračun komunalnega prispevka.

Predmet izdelave je prenova program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Ig. Program opremljanja obravnava vso obstoječo komunalno infrastrukturo v občini in predvideva vlaganja v gradnjo komunalne infrastrukture za letošnje in prihodnje leto (za leto 2018 in 2019).

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *ZPNačrt* in *Pravilnik*. V skladu s projektno nalogo program opremljanja stavbnih zemljišč vsebuje:

- prikaz obstoječe komunalne opreme na območju občine Ig;
- prikaz predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na območju občine Ig;
- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme;
- merske enote za vsako obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme;
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na merske enote po posamezni vrsti komunalne opreme;
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka.

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo naročnik ali pooblaščenici upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega reda Občine oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Prav tako so bili uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja ocenila kot odločilne za njegovo izdelavo. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Priprava prenove POSZ Ig je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov obstoječega Programa opremljanja stavbnih zemljišč v Občini Ig (*IPSUM d.o.o., februar 2013*). Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je naročnik že razpolagal in ustrezno posodobljeni.

Na začetku priprave POSZ Ig je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Ig in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je naročnik posredoval vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Ig in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem svetu Občine Ig.

Vrednost obstoječe komunalne opreme (po vrsti opreme) je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, kot so: dolžina, širina, premer ipd.. Vrednosti posamezne komunalne opreme (infrastrukture) so določene na podlagi evidenc o dejanskih stroških investicij v gradnjo, ki jih je občina namenjala za gradnjo v preteklosti, na podlagi investicijske

dokumentacije; uporabljena je bila tudi možnost ocene stroškov gradnje komunalne opreme (infrastrukture) s stroški, ki bi nastali, če bi se ta gradila danes (opisano pri poglavju 2. Analiza komunalne opreme).

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka lahko občina upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (infrastrukture) tudi predvidene investicije v komunalno opremo (infrastrukturo), ki so določene v občinskem Načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto. V program smo vključili tudi opis predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme (infrastrukture) glede na izhodišča določena v Načrtu razvojnih programov za območje Občine Ig za obdobje 2018 - 2019.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo (infrastrukturo) in za vso predvideno novo komunalno opremo (infrastrukturo) iz občinskega Načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

ZPNačrt in Uredba določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Uredba v 10. členu določa, da se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine, v primerih vrst tako imenovane individualne komunalne opreme (npr. vodovod), pa se za vsako omrežje določi svoje obračunsko območje.

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za obe vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1, OBO_RO_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B, E in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov je bilo določeno eno obračunsko območje (OBO_K_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, je bilo določeno eno obračunsko območje (OBO_V_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov prostorskega reda Občine Ig. Na podlagi teh smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi prostora v prostorskem redu Občine Ig opredeljena kot stavbna zemljišča.

OBMOČJA STANOVANJ (S):

- SC – čiste stanovanjske površine,
- SS – splošne stanovanjske površine,
- SS1 – splošne stanovanjske površine v prostorskih enotah s prevladujočimi kmetijskimi ali gozdnimi površinami,
- SB – stanovanjske površine za posebne namene,
- SK – stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi,
- SK1 – stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi, namenjene izključno selitvi kmetij iz strnjenegega naselja;
- SK2 – površine kmetijskih gospodarstev, ki so namenjene površinam kmetij z ne- stanovanjskimi kmetijskimi stavbami in stavbami za kmetijsko proizvodnjo;
- SK3 – stanovanjske površine z obstoječimi kmetijskimi gospodarstvi, ki ležijo v prostorskih enotah, kjer je prevladujoča namenska raba kmetijska ali gozdna,
- SV – površine vaških jeder s kmetijskimi gospodarstvi,

- SP površine namenjene stavbam, ki se uporabljajo za počitek ali oddih.

OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI (P):

- PP – površine za proizvodnjo, ki so pretežno namenjene obrti, skladiščem in industrijskim stavbam s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti.

MEŠANA OBMOČJA (M):

- MO – osrednje površine,
- MP – mešane površine.

POSEBNA OBMOČJA (B):

- BT – površine za turizem.

OBMOČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE (D):

- DI – površine za vzgojo in izobraževanje, ki so namenjene objektom za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo;
- DS – površine za šport, ki so namenjene športnim dvoranam;
- DZ – površine za zdravstvo, ki so namenjene objektom za zdravstvo;
- DC – površine za opravljanje verskih obredov, ki so namenjene objektom za opravljanje verskih obredov.

OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN (Z):

- ZS – površine za rekreacijo in šport.

Stavbna zemljišča iz prostorskega reda, ki so bila izvzeta iz določitve skupnih površin, so naslednja:

- ZP – parki kot urejena območja znotraj oziroma izven poselitvenih območij,
- ZD – druge zelene površine, ki so namenjene vrtičkom in zelenim pasovom,
- ZK – pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle,
- (P) - območja prometne infrastrukture, namenjena objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za izvajanje prometa,
- OV – površine za oskrbo z vodo, ki so namenjene površinam objektov in naprav za oskrbo s pitno vodo,
- OC – površine za čiščenje odpadnih voda, ki so namenjene čistilnim napravam.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Ig. V primeru vodovodnega in kanalizacijskega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na omenjeno komunalno opremo mogoč.

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine območij, ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti (OPPN),
- površine lokalnih in javnih cest, ki grafično niso določene v PRO, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim površinam.

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerih je tudi izdelan ta program opremljanja, je Odlok o prostorskem redu Občine Ig. Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Ig so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki, ki so nam bili s strani naročnika posredovani v aprilu 2018, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Ig (kataster stavb) (GURS, april 2018). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da so bile pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljene določene nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih, slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar

ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Ig v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 4.829 objektov, od tega 4.533 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 296 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z PRO Občine Ig pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Ig je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste, ravnanje z odpadki in javne površine). Na istem posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Ig je bila sprejeta tudi odločitev, da se neto tlorisne površine še ne zgrajenih objektov na prostih stavbnih zemljiščih v POSZ ne bo modeliralo in upoštevalo pri izračunu, saj je bilo takšno stališče zavzeto že v procesu priprave prejšnjega POSZ.

V spodnji preglednici so podani podatki o obračunskih območjih posamezne vrste komunalne opreme.

Podatki o obračunskih območjih posamezne vrste opreme

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Neto tlorisna površina objektov [m ²]
Ceste	OBO_C_1	4.489.285,73	707.969,40
Kanalizacija	OBO_K_1	2.277.405,07	453.134,80
Vodovod	OBO_V_1	4.380.912,70	673.396,00
Ravnanje z odpadki	OBO_RO_1	4.489.285,73	707.969,40
Javne površine	OBO_JP_1	4.489.285,73	707.969,40

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpij).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpij)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
Ceste	OBO_C_1	4.489.285,73	32.947.317,28	7,339
Kanalizacija	OBO_K_1	2.277.405,07	4.369.361,22	1,919
Vodovod	OBO_V_1	4.380.912,70	6.591.904,96	1,505
Ravnanje z odpadki	OBO_RO_1	4.489.285,73	99.238,20	0,022
Javne površine	OBO_JP_1	4.489.285,73	750.504,78	0,167

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Ctij).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Ctij)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
Ceste	OBO_C_1	707.969,40	32.947.317,28	46,538
Kanalizacija	OBO_K_1	453.134,80	4.369.361,22	9,643
Vodovod	OBO_V_1	673.396,00	6.591.904,96	9,789
Ravnanje z odpadki	OBO_RO_1	707.969,40	99.238,20	0,140
Javne površine	OBO_JP_1	707.969,40	750.504,78	1,060

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt). Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja zemljišč za gradnjo ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za kanalizacijo in vodovod. Za javno opremo (ceste in javne površine) se komunalni prispevek vedno obračuna. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni; o izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto (ZPNačrt). Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se zavezanec priključuje na ali mu je omogočena uporaba obstoječe komunalne opreme;
- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem spreminja namembnost objekta;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik že zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja tako, da se komunalna oskrba izboljša ali na novo uredi. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi investitor nadomestnega objekta, če poveča priključke na javno infrastrukturo oz. poveča zmogljivost priključkov.

Potrebno povečanje zmogljivosti priključkov javne infrastrukture mora biti razvidno iz tehničnega izračuna projektanta, ki ga občina mora potrditi. Občina lahko na račun zavezanca preveri izračun povečanja priključkov javne infrastrukture.

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan za novogradnjo.

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, gradnje nadomestnega objekta, ipd., se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisno površino objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe predmetnega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti. Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru se komunalni prispevek ne obračuna.

V primeru spremembe namembnosti oz. vrste objekta za obstoječe objekte, katerim se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z določbami tega programa. Glede na poseljenost in prostorske značilnosti je razmerje med deležem stavbnih zemljišč (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka določi kot $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$.

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka za objekt z neto tlorisno površino 200 m², pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 800 m². Parcela se torej nahaja v naselju Ig in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme, omeniti je potrebno, da se ta objekt uvršča v:

- obračunsko območje cest (OKO_C_1),
- obračunsko območje kanalizacije (OKO_K_1),
- obračunsko območje vodovoda (OKO_V_1),
- obračunsko območje ravnanja z odpadki (OBO_RO_1) ter
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	800	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	200	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	- (enostanovanjski objekt)
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	10,952	€/m ²
- Cti	67,170	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	12.032,28	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 200 m² na parceli velikosti 800 m² znaša 12.032,28 € (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je *i* (indeks rasti cen) = 1. Omeniti je potrebno, da se omenjen objekt priklaplja na komunalno opremo naslednjih obračunskih območij: OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_RO_1 in OBO_JP_1.