



občina krško

Številka: 350-1/2018-O504

Datum: 13. 2. 2019

3. / **9.**
seja / točka

Zadeva: **Osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«**

Predlagatelj: **mag. Miran Stanko, župan Občine Krško**

Pripravil: **Oddelek za urejanje prostora in varstvo okolja**

Poročevalec: **Mitja Kožar, vodja Oddelka za urejanje prostora in varstva okolja**

Postopek sprejemanja: **Predlog za sprejem osnutka odloka ...**

Matično delovno telo: **Odbor za okolje in prostor**

Predlog sklepa: **Občinski svet sprejme osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica - »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«**

mag. Miran Stanko, l.r.
župan

Priloge:

- osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica - »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« z uvodno obrazložitvijo;
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica;
- slikovne priloge - Ureditvena situacija; Situacija infrastrukture in Načrt parcelacije;

OBRAZLOŽITEV

1. Razlogi za sprejem in pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 - ZureP-2),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 - ZureP-2).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (153. člen ZUreP-2) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem sta upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka kot osnova za pripravo programa.

Program opremljanja zemljišč:

- je podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskimi prostorskimi akti izvedejo in služijo svojemu namenu,
- je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini in
- posebej opredeljuje komunalno opremo, katere gradnja se bo lahko oddala na podlagi Pogodbe o opremljanju med Občino Krško in investitorjem objektov. Do tega bo prišlo samo, če se bo dejansko našel investitor, ki bo izrazil interes, da komunalno opremo zgradi sam in tako v naravi poravnata komunalni prispevek, Občina pa ima s sprejemom Odloka vnaprej urejeno tudi pravno podlago tudi za morebiten tak primer.

2. Cilji in načela

Cilj sprejema Odloka je, da ima Občina Krško urejene pravne podlage za odmero komunalnega prispevka. Hkrati je na ta način tudi pravočasno (še pred gradnjo objektov) javnosti in zainteresiranim investitorjem za gradnjo na območju posredovana informacija glede pričakovane višine komunalnega prispevka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic

Finančne posledice za občinski proračun so vezane na samo odločitev o gradnji infrastrukture, kar ni povezano z odlokom o komunalnem prispevku, ampak z investicijsko dokumentacijo in odločitvijo o uvrstitvi v proračun, seveda če se ne bo našel investitor, ki bo breme izgradnje infrastrukture prevzel nase.

Ocena stroška izgradnje komunalne opreme je sledeča:

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)
1. Cestno omrežje	352.189
2. Meteorna kanalizacija	211.673
3. Fekalna kanalizacija	139.224
4. Vodovod	50.769
5. Urejene javne površine	87.265
Skupaj	841.120

Občina Krško je že lastnica dela zemljišč oz. so ta opredeljena kot javno dobro (obstoječe prometnice), prav tako pa je Občina tudi lastnica večje parcele na vhodu v območje, kar pomeni, da bi npr. ob izvedeni komasaciji lahko Občina pridobila potrebna zemljišča tudi brez stroška ali pa z bistveno nižjim finančnim vložkom, kar pa še vedno pomeni vložek Občine, le v drugačni obliki. To bi se poznalo predvsem pri postavki »urejene javne površine« in v manjšem delu pri cestnem omrežju (kolikor je še potrebno zemljišča za razširitev cest in pločnikov).

Povprečen komunalni prispevek za običajen enostanovanjski objekt (neto tlorisna površina 229,50 m² na parceli 814 m²) bo znašal cca 8.000 EUR, kar je obremenitev zavezancev za plačilo. To pomeni, da lahko pri 13 novih objektih pričakuje 13 x 8.000 EUR = 104.000 EUR komunalnega prispevka, razliko pa bo morala pokrivati sama nepovratno iz proračuna. Pomembna je tudi časovna komponenta – Občina Krško bo morala najprej v celoti opremiti območje in zagotoviti denar za celotno izvedbo, omenjeni del v obliki komunalnega prispevka pa bo dobila nazaj šele ob izdaji gradbenega dovoljenja investitorjev objektov.

4. Predlog Občinskemu svetu

Občinskemu svetu predlagamo, da osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

Pripravil:

Oddelek za
urejanje prostora in varstvo okolja
vodja oddelka:
Mitja Kožar

Predlagatelj:

mag. Miran Stanko
župan

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odločba US RS, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 - ZureP-2), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 - ZureP-2) ter 16. in 79. člena Statuta Občine Krško (Uradni list RS, št. 13/16 - uradno prečiščeno besedilo in 79/16) je Občinski svet Občine Krško, na . seji, dne 2019, sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica - »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica - »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novo mesto v oktobru 2018.

2. člen (vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre za izračun komunalnega prispevka ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

3. člen (sestavni deli programa opremljanja)

- (1) Program opremljanja vsebuje besedilo odloka, tekstualni del in grafični del.
- (2) Tekstualni del programa opremljanja vsebuje:
 - splošni del programa opremljanja
 - opis ureditev, ki so predvidene z izvedbenim prostorskim aktom,
 - opis obstoječe in predvidene komunalne opreme,

- opis obračunskega območja in prikaz skupnih in obračunskih stroškov po posameznih vrstah komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površina objektov po posameznih vrstah komunalne opreme in
- podrobnejša merila in podlage za odmero komunalnega prispevka.

(3) Grafični del programa opremljanja vsebuje grafični prikaz obračunskega območja s prikazom predvidene parcelacije in infrastrukturne ureditve.

4. člen

(razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja:

- je podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane s prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- posebej opredeljuje investicijo, katere gradnja bo lahko oddana na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 157. členom Zakona o urejanju prostora med Občino Krško in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Krško (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Krško).

(3) Splošni odlok Občine Krško se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo.

5. člen

(obračunsko območje)

Obračunsko območje programa opremljanja je eno za vsako vrsto komunalne opreme posebej in zajema celotno območje ZN Dorc – Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Območje je grafično opredeljeno v prilogi programa opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

6. člen (obstoječa komunalna oprema)

Na območju sicer obstaja komunalna oprema, ki zagotavlja delovanje objektov obstoječe pozidave, vendar ta ni izvedena na način, ki bi zagotavljal funkcioniranje celotnega področja in predvidene pozidave, kot jo predvideva prostorski akt.

7. člen (predvidena komunalna oprema)

(1) Za funkcioniranje območja opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljava, vodovodnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije. Predvidena je tudi izvedba elektroenergetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja, ki ju bo izvedel investitor sam v dogovoru z upravljalci omrežij. Podrobnosti bodo obdelane v projektni dokumentaciji, ko bo ta izdelana.

(2) Predvidena komunalna oprema se bo navezovala na že obstoječo infrastrukturo.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

8. člen (skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so glede na skupne stroške znižani za nepovratni vložek proračuna Občine Krško.

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo v EUR

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Cestno omrežje	352.189	48.053
2. Meteorna kanalizacija	211.673	28.881
3. Fekalna kanalizacija	139.224	18.996
4. Vodovod	50.769	6.927
5. Urejene javne površine	87.265	11.906
Skupaj	841.120	114.762

9. člen (financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo zagotavljala Občina Krško iz proračuna in v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetske in komunalnih naprav ter prometnega omrežja.

(2) Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 157. člena ZUreP-2 med investitorjem in občino lahko sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(3) V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili prostorskega akta sam zgradil del načrtovane komunalne opreme in podrobnosti poročila glede na vlaganja investitorja v komunalno opremo in njegove obveznosti po programu opremljanja. Z izgradnjo komunalne opreme se šteje, da je investitor na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil.

10. člen (časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi I. 2020
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije I. 2020
- gradnja komunalne opreme I. 2021-2022
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta do konca I. 2022.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- KP_{ij} = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- A_{parcela} = površina parcele
- $C_{p_{ij}}$ = obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- D_p = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{t_{ij}}$ = obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- A_{tlorisna} = neto tlorisna površina objekta
- D_t = delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $K_{\text{dejavnost}}$ = faktor dejavnosti
- i = posamezna vrsta komunalne opreme
- j = posamezno obračunsko območje.

(2) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

(3) Komunalni prispevek za obremenjevanje obstoječe komunalne opreme se izračuna na podlagi določil Splošnega odloka Občine Krško.

12. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:
- površina stavbnega zemljišča,
 - neto tlorisna površina objekta,
 - opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
 - namembnost objekta in
 - izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.
- (2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_{pi} : D_{ti} = 0,4 : 0,6$,
- (3) Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Občine Krško.
- (4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

13. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

- (1) Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 8. člena odloka, preračunani na m² površine parcele, oziroma na m² neto tlorisne površine objekta, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela 2: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Izračun	C _{pi} (EUR/m ²)	C _{ti} (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje in JR	3,01	13,08
2. Meteorna kanalizacija	1,81	7,86
3. Fekalna kanalizacija	1,19	5,17
4. Vodovod	0,43	1,88
5. Urejene javne površine	0,75	3,24
Skupaj	7,19	31,23

- (2) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Splošnem odloku.

14. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

- (1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum oktober 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se indeksirajo glede na datum

uveljavitve Splošnega odloka Občine Krško in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.

15. člen

(zagotavljanje izgradnje komunalne opreme ter znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)

(1) V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovil opremljenost zemljišča s komunalno opremo.

(2) Finančne obremenitve za oddana dela, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se investitorju pri odmeri komunalnega prispevka upošteva kot lastna vlaganja v komunalno opremo. Po izgradnji bo investitor le-to brezplačno predal Občini Krško. S tem se šteje, da je investitor v naravi poravnal del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(3) S pogodbo se tudi opredeli, da bo investitor zagotovil brezplačno razpolagalno pravico na zemljiščih v zasebni lasti, preko katerih potekajo komunalni vodi.

(4) Vse podrobnosti (finančne, tehnične, časovne in ostale s projektom povezane zadeve) se podrobneje prav tako določi v pogodbi o opremljanju, kjer se določijo medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, neodplačnim prenosom komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno infrastrukturo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom medsebojnih obveznosti.

16. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Po Splošnem odloku Občine Krško se smiselno upoštevajo tudi vse določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka (razen faktorja olajšave, ki se ga pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ne upošteva), priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen

(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Krško.

18. člen
(veljavnost)

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

Številka: 350-1/2018-O504

Datum:

mag. Miran Stanko
župan