



2019 - KNOBLEHARJEVO LETO
200 let rojstva našega velikega rojaka dr. Ignacija Knobleharja (1819-1858)

Številka zadeve: 3505-0001/2018

Datum: 10. 12. 2018

Zadeva: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN GOSPODARSKO TEHNOLOŠKI CENTER (GTC) ŠKOCJAN«

I. PREDLAGATELJ TOČKE:

Župan Občine Škocjan.

II. ZAKONSKA PODLAGA:

- 4. odstavek 153. člena *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)* (Uradni list RS, št. 61/17),
- 29. člen *Zakona o lokalni samoupravi* (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1 in 30/18),
- 17. člen *Uredbe 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),
- 16. člen *Statuta Občine Škocjan* (Uradni list RS, št. 71/15).

III. RAZLOGI ZA SPREJEM:

Občinski svet Občine Škocjan je dne 17. 6. 2014 na svoji redni seji sprejel *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan«* (Uradni list RS, št. 49/14), s katerim je opredelil parametre za odmero komunalnega prispevka na območju GTC. Odlok je obravnaval komunalno opremo, kot je bila tedaj zgrajena, za preostanek pa je opredeljeval časovni načrt in povzegal oceno stroškov iz projektantskih popisov in tedaj znanih podatkov.

Občina Škocjan se je avgusta 2017 prijavila na Javni razpis za sofinanciranje operacij ekonomsko-poslovne infrastrukture v letih 2017-2018, ki ga je julija 2017 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo za pridobitev nepovratnih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj, v okviru katerega je zaprosila za sofinanciranje v višini 90 % upravičenih stroškov izgradnje manjkajočega cestnega omrežja, javne razsvetljave in elektro omrežja znotraj cone. Občina je bila s svojo prijavo uspešna in je po podpisu pogodbe z MGRT in po izbiri izvajalca cone, z izjemo krožišča, dokončno opremila. V okviru prijave na razpis pa se je pojavilo tudi vprašanje komunalnega prispevka. Pri tem je Občina Škocjan podala izjavo, da za infrastrukturo, ki je sofinancirana (notranje cestno omrežje), ne bo pobirala komunalnega prispevka, saj bi na ta način pobirala denar za infrastrukturo, ki je ne financira sama. Ker v prvotnem programu opremljanja iz leta 2014 to ni bilo upoštevano je potrebno zavezi ustrezno spremeniti program opremljanja. To je tudi glavni razlog priprave tega dokumenta.

Glede krožišča je bil z Ministrstvom za infrastrukturo dne 7. 5. 2018 podpisan Sporazum o sofinanciranju krožnega križišča ceste R2-418/1202 v km 0.271, ki opredeljuje višino in način financiranja izgradnje krožišča kot edinega še manjkajočega elementa infrastrukturne ureditve. Najpomembnejši del tega sporazuma je določilo, da bo Ministrstvo pri projektu sodelovalo z 1.100.556 EUR.

Na podlagi podpisanih pogodb in prejetih računov je danes znana celotna vrednost komunalne opreme cone, znani pa so tudi viri sredstev, kar omogoča prikaz celostne finančne slike projekta. Na tej podlagi in na podlagi zavez Občine Škocjan, ki jih je podala ob kandidaturi za nepovratna sredstva, je narejena nova verzija programa opremljanja, ki posodablja parametre za odmero komunalnega prispevka.

II. OCENA TRENUTNEGA STANJA:

Na predmetnem območju opremljanja je trenutno v veljavi *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan«* (Uradni list RS, št. 49/14).

III. VSEBINA GRADIVA:

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« s pripadajočimi prilogami:

- odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan,
- pregledna karta prostorskih enot in parcel iz prostorskega akta,
- karta obračunskega območja (obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej).

IV. CILJI IN NAČELA PREDLAGANEGA GRADIVA:

Zadostiti zavezi, ki jo je Občina Škocjan dala Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo.

V. FINANČNE POSLEDICE:

V povprečju ne bo večjih odstopanj od prejšnjega programa opremljanja za predmetno območje, ki bo z uveljavitvijo novega programa opremljanja prenehal veljati.

VI. PREDLOG SKLEPA OBČINSKEGA SVETA:

Občinski svet Občine Škocjan je na 1. redni seji dne 19. 12. 2018 sprejel Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« s pripadajočimi prilogami.

VII. PRILOGE:

- odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan,
- pregledna karta prostorskih enot in parcel iz prostorskega akta,
- karta obračunskega območja (obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej).

Pripravila:

mag. Janja Ravnikar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

višja svetovalka za urbanizem in razvoj

Občine Škocjan

Petra Pozdrec, univ. dipl. prav.

direktorica Občinske uprave

Občine Škocjan

Vročiti:

- Občinskemu svetu Občine Škocjan v obravnavo,
- v zbirko dokumentarnega gradiva občine.



Jože Kapler
župan Občine Škocjan



OBČINA ŠKOCJAN
Škocjan 67
8275 ŠKOCJAN

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan«

Škocjan, november 2018

Župan:
Jože Kapler

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan«

Naročnik: Občina Škocjan
Škocjan 67
8275 Škocjan

Župan: Jože Kapler

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>4</u>
1.1. Uvodno pojasnilo.....	4
1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	5
1.3. Okrajšave in pojmi.....	5
1.4. Namen izdelave programa opremljanja.....	6
1.5. Opis obračunskega območja	7
1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja	9
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA.....</u>	<u>11</u>
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta	11
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta	11
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>13</u>
3.1. Obračunsko območje investicije	13
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	16
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	17
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>19</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>19</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</u>	<u>20</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	21
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	22
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	22
6.4. Faktor dejavnosti.....	23
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	23
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	24
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	25
6.8. Način plačila	25
6.9. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	25
<u>7. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA POSAMEZEN OBJEKT</u>	<u>26</u>
<u>8. PRILOGE.....</u>	<u>28</u>

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Uvodno pojasnilo

Občinski svet Občine Škocjan je dne 17.6.2014 na svoji redni seji sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« (Uradni list RS, št. 49/14), s katerim je opredelil parametre za odmero komunalnega prispevka na območju GTC. Odlok je obravnaval komunalno opremo, kot je bila tedaj zgrajena, za preostanek pa je opredeljeval časovni načrt in povzegal oceno stroškov iz projektantskih popisov in tedaj znanih podatkov.

Občina Škocjan se je avgusta 2017 prijavila na Javni razpis za sofinanciranje operacij ekonomsko-poslovne infrastrukture v letih 2017-2018, ki ga je julija 2017 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo za pridobitev nepovratnih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj, v okviru katerega je zaprosila za sofinanciranje v višini 90 % upravičenih stroškov izgradnje manjkajočega cestnega omrežja, javne razsvetljave in elektro omrežja znotraj cone. Občina je bila s svojo prijavo uspešna in je po podpisu pogodbe z MGRT in po izbiri izvajalca cone, z izjemo krožišča, dokončno opremila. V okviru prijave na razpis pa se je pojavilo tudi vprašanje komunalnega prispevka. Pri tem je Občina Škocjan podala izjavo, da za infrastrukturo, ki je sofinancirana (notranje cestno omrežje), ne bo pobirala komunalnega prispevka, saj bi na ta način pobirala denar za infrastrukturo, ki je ne financira sama. Ker v prvotnem programu opremljanja iz leta 2014 to ni bilo upoštevano je potrebno zavezi ustrezno spremeniti program opremljanja. To je tudi glavni razlog priprave tega dokumenta.

Glede krožišča je bil z Ministrstvom za infrastrukturo dne 7.5.2018 podpisan Sporazum o sofinanciranju krožnega križišča ceste R2-418/1202 v km 0.271, ki opredeljuje višino in način financiranja izgradnje krožišča kot edinega še manjkajočega elementa infrastrukturne ureditve. Najpomembnejši del tega sporazuma je določilo, da bo Ministrstvo pri projektu sodelovalo z 1.100.556 EUR.

Na podlagi podpisanih pogodb in prejetih računov je danes znana celotna vrednost komunalne opreme cone, znani pa so tudi viri sredstev, kar omogoča prikaz celostne finančne slike projekta. Na tej podlagi in na podlagi zavez Občine Škocjan, ki jih je podala ob kandidaturi za nepovratna sredstva, je narejena nova verzija programa opremljanja, ki posodablja parametre za odmero komunalnega prispevka.

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Škocjan
Škocjan 67
8275 Škocjan

tel.: (07) 38-46-300
e-mail: info@obcina-skocjan.si

župan: Jože Kapler

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

1.3. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-2« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov graditve nove komunalne opreme oz. prispevek za obremenitev obstoječe opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

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.

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.

Objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta (iz Gradbenega zakona).

Komunalna oprema je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa sta relevantni predvsem prva in tretja alineja, ki pravita: »objekti in

omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine«.

1.4. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« (v nadaljevanju program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

V skladu z določili ZUreP-2 se komunalna oprema iz programa opremljanja šteje za novo, dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oziroma zgrajeni vsi objekti, ki so z OPPN načrtovani na območju opremljanja, za katerega je bil program opremljanja sprejet. V skladu s to definicijo ta program opremljanja obravnava samo novo komunalno opremo, medtem ko za obstoječo komunalno opremo velja tista komunalna oprema, na katero se nova komunalna oprema priključuje in jo dodatno obremenjuje.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Dokument opredeljuje komunalno opremo v območju opremljanja in določa vse potrebne parametre za odmero komunalnega prispevka.

Lastniki objektov (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.5. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje v celoti leži znotraj sprejetega prostorskega akta, t.j. Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan, vendar ga ne zajema v celoti, ampak izpušča prostorske enote FE1, FE2, FE3 in TP. Razlog za ne vključitev teh prostorskih enot v program opremljanja je v tem, da se trenutno komunalno še ne opremljajo.

To torej pomeni, da so v obračunskem območju vse ostale prostorske enote – FE4, FE5, FE6, FE7, FE9 in FE12.

Prostorski akt zajema tudi prostorske enote C1, C2, C3 (ceste) in funkcionalne enote FE8, FE10, F11 in FE13, na katerih ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka in torej na ta dokument nimajo vpliva, vendar jih v tistem delu, ki povezuje parcele s predvidenimi ali obstoječimi objekti, vseeno zajemamo v območje zaradi smiselne zaokrožitve območja.

V prostorskem aktu so za opredeljeno območje navedene naslednje parcele: 349/1 (del), 350/1 (del), 352/11, 1251/1 (del), 1254/20, 1365/1, 1366/1, 1395 (del), 1396 (del), 1399, 1400 (del), 1683 (del), 1684, 1685, 1686, 1687 (del), 1688 (del), 1689 (del), 1690 (del), 1694 (del), 1725 (del), 1728 (del), 1729 (del), 1732 (del), 1733 (del), 1936, 1939 (del), 1940, 1941, k.o. Dobrava.

V procesu izgradnje komunalne opreme pa tudi kasneje gradnje objektov lahko pride in je mestoma tudi že prišlo do sprememb parcelnih števil.

Uredba o vsebini programa opremljanja zato pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

Območje opremljanja se v naravi nahaja vzhodno od avtocestnega odseka Kronovo–Smednik pri izvozu Dobruška vas, vzhodno od regionalne ceste R3-669/1202 Dobruška vas–Šentjernej. Prebivalstvu je poznano predvsem po podjetju Bramac d.o.o., območje opremljanja pa zajema tudi večje površine vzhodno in južno od njega. Na območju obstoječe pozidave je sicer precej obstoječih objektov, od katerih nekateri dobivajo na novo kanalizacijo, medtem ko imajo ostalo komunalno opremo urejeno. Manjši stanovanjski objekt je tudi v enoti FE6. Vse ostalo zemljišče je prazno, vendar že obstajajo konkretni načrti poslovnih subjektov glede pozidave. Prav tako je že pridobljeno gradbeno dovoljenje za RTP 110/20 kV Dobruška vas.

Na območju je predvidena gradnja večjega števila industrijskih objektov, medtem ko je komunalna oprema z izjemo krožišča že zgrajena.

Slika: Ortofoto posnetek območja



Vir: Google Maps, november 2018

1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (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).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZUreP-2«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

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.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj so ti navedeni v projektni dokumentaciji, ampak navajamo samo okvirni povzetek infrastrukturnega urejanja območja.

Prostorski akt

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan (Uradni list RS, št. 89/07) (v nadaljevanju: OPPN), ki podrobneje določa posege v prostor ter služi tudi kot osnova za izdelavo tega programa opremljanja.

Namenska raba zemljišča je na področju predvidenih novogradenj seveda opredeljena kot stavbna zemljišča.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 24/12 s kasnejšimi spremembami) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (faktorji dejavnosti, delež Dp/Dt, opredelitve obstoječe komunalne opreme).
2. Računovodske konto kartice konta »Komunalna ureditev Poslovne cone GTC Škocjan« za obdobje 2013 – 2018 kot podlaga za določitev skupnih stroškov.
3. Končno poročilo Občine Škocjan, namenjeno MGRT kot del rednega poročanja o projektu za podatke o finančni realizaciji tistega dela projekta, ki je bil prijavljen na razpis MGRT.
4. Sporazum o sofinanciranju št. 2431-18-000769 »Krožno križišče ceste R2-418/1202 v km 0.271« med Ministrstvom za infrastrukturo in Občino Škocjan.
5. Investicijski program »Komunalna ureditev PC GTC Škocjan«, izdelovalec Espri d.o.o. iz Novega mesta, avgust 2017 z dopolnitvijo novembra 2017.
6. Gradbeno dovoljenje, št. 351-151/2015-11 iz dne 2.6.2015, pravnomočno dne 16.6.2015.
7. Projekt za izvedbo (PZI) »Vodovod, kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode, čistilna naprava za čiščenje komunalne odpadne vode in kanalizacija za odvod padavinske vode v GTC Škocjan in zadrževalna bazena«, št. P-2012/08, GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Novo mesto, maj 2012.
8. Projekt PGD »Prometna in komunalna ureditev tehnološkega centra GTC Škocjan«, GPI d.o.o., Novo mesto, št. P-2014/06 iz aprila 2014.
9. Projekt PZI »Prometna in komunalna ureditev tehnološkega centra GTC Škocjan«, GPI d.o.o., Novo mesto, št. P-2014/06 iz avgusta 2015.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

Program opremljanja obsega celostno infrastrukturno ureditev. To pomeni kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode s čistilno napravo, kanalizacijo za odvajanje padavinske vode, vodovodno omrežje ter cestno omrežje s krožiščem.

Prostorski akt opredeljuje tudi izgradnjo energetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja, kar pa ne sodi več pod javno komunalno opremo in se zanje ne sme več obračunavati komunalnega prispevka.

V splošnem opisu samo okvirno navajamo komunalno opremo, ki bo zgrajena. Tehnične podrobnosti so sicer navedene v projektni dokumentaciji, predvsem projektu PZI »Vodovod, kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode, čistilna naprava za čiščenje komunalne odpadne vode in kanalizacija za odvod padavinske vode v GTC Škocjan in zadrževalna bazena«, št. P-2012/08, GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Novo mesto, maj 2012 in projektu PGD/PZI »Prometna in komunalna ureditev tehnološkega centra GTC Škocjan«, GPI d.o.o., Novo mesto, št. P-2014/06, ki so vsi na vpogled na sedežu občine.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Pred začetkom aktivnosti komunalnega opremljanja območja (pred letom 2013) je na zahodu območja sicer potekala javna cesta do obstoječega kompleksa (Bramac), prav tako tudi vodovodno omrežje, vendar to ni zadoščalo za potrebe predvidene pozidave. Večina območja je bila komunalno povsem neopremljena, prav tako na območju ni bilo nobenega kanalizacijskega omrežja.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta

Glede na opredelitve prostorskega akta navajamo kratek opis nove komunalne opreme. Podrobnosti so navedene v tehnični dokumentaciji.

Kanalizacija za odvod odpadnih voda

Na območju je bila zgrajena nova javna kanalizacija v ločenem sistemu za komunalne odpadne vode in za padavinske vode.

Kanalizacija za komunalne odpadne vode poteka vzdolž vseh dovoznih cest, kanalizacijski vodi pa se zaključijo v čistilni napravi v območju cone. Predmetna kanalizacija je delno speljana gravitacijsko, delno pa preko tlačnih vodov s črpališči. Objekti se bodo nanjo priključevali preko predvidenih priključkov.

Očiščene vode se iz čistilne naprave po izpustnem kanalu stekajo v potok Mlaka.

V slučaju tehnoloških odpadnih vod si mora upravljavec naprave, na kateri nastajajo odpadne vode s parametri, ki ne ustrezajo parametrom za izpust v javno kanalizacijo, tako vodo očistiti na lastni napravi in s tem izpolniti kriterije za izpust v javno kanalizacijo.

Čistilna naprava

V območju je zgrajena čistilna naprava, ki zajema odpadno vodo iz ločenega kanalizacijskega omrežja območja GTC Škocjan.

Zasnova čistilne naprave je taka, da omogoča tudi kasnejšo dodatno razširitev.

Kanalizacija za odvod padavinskih voda

V okviru izvedenih del je bila zgrajena tudi kanalizacija za odvod padavinske vode z območja cest, s streh predvidenih objektov ter njihovih parkirišč. Kanalizacija je potrebna zato, ker zaradi sestave tal na tem območju ni možno ponikanje padavinske vode. Čiste padavinske vode iz streh se vodijo do kanalizacije za odvod padavinskih vod preko peskolovov, nečiste vode iz parkirišč in cest pa bodo pred iztokom v kanalizacijo očiščene preko lovilcev olj.

Očiščene padavinske vode se bodo iztekale v zadrževalni bazen na območju FE8 in FE11.

Vodovod

V območju urejanja je bil zgrajen nov vodovodni sistem, ki se priključuje na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Vodovod poteka v cestnem telesu in je opremljen z nadzemnimi hidranti. Za priključitev posameznih objektov so na parcelnih mejah predvideni podzemni merilni jaški ustreznih dimenzij.

Cestno omrežje

Območje GTC Škocjan se navezuje na regionalno cesto Škocjan–Šentjernej. Uvoz v severni del ureditvenega območja poteka preko obstoječega štirikrakega križišča pri izvozu z avtoceste, v osrednji del pa preko krožišča na zahodni strani območja.

Regionalna cesta – cesta C1 bo zaradi izvedbe predvidenega krožišča delno rekonstruirana. Po izvedbi krožišča bosta ukinjena obstoječa uvoza z regionalne ceste na zemljišče Bramaca.

Lokalna cesta proti naselju Hudenje (cesta C2) je glavna napajalna cesta območja. Zaradi izgradnje nove komunalne opreme, ki poteka v cesti, je bila izvedena tudi rekonstrukcija te ceste v skupni dolžini 348 m.

V območju je bilo zgrajenih še več manjših cestnih odsekov za dostop do posameznih parcel.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja, kanalizacije za odvajanje komunalne odpadne vode in kanalizacije za odvajanje padavinske vode ter vodovoda. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja, in obsega prostorske enote FE4, FE5, FE6, FE7, FE8, FE9, FE10, FE11, FE12 in FE13 ter parcele, na katerih so cestne povezave med njimi.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine, enaka.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova komunalna oprema predvidena za vse objekte na trenutno še praznih parcelah, medtem ko je kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode predvidena za celo območje, se pravi tudi za že obstoječe objekte.

Navedeni objekti so tudi opredeljeni v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh neto tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih in obstoječih objektov.

Glede pozidanosti ima prostorski akt naslednje določbe:

»Gospodarsko tehnološki center je zasnovan tako, da bodočim lastnikom omogoča kar največjo možno izrabo zemljišča. Faktor zazidanosti gradbene parcele v večjem delu območja je 0,6, faktor izrabe gradbene parcele pa 1,2.

Na vzhodni strani, kjer so predvidene manjše gradbene parcele, je predviden faktor zazidanosti gradbene parcele 0,4, faktor izrabe gradbene parcele pa 0,8.

OPPN predpisuje največjo možno izrabo zemljišča, ki pa jo investitorji lahko dosežejo le pod pogojem, da so izpolnjeni tudi ostali dejavniki. Zagotovljeni morajo biti ustrezni odmiki od sosednjih zemljišč ter zadostne parkirne in manipulacijske površine. Pričakujemo, da bo največja stopnja izrabe zemljišč dosežena le izjemoma.«

V tem programu opremljanja za določitev neto tlorisnih površin privzemamo kot osnovo faktor izrabe 0,6.

To je razmeroma optimistična predpostavka, saj predpostavlja visoko raven pozidanosti. Posledica te predpostavke pa je tudi to, da kot vhodni podatek nastopa razmeroma veliko neto tlorisnih površin, kar pomeni, da cena na enoto pada, s tem pa tudi komunalni prispevek. Pri izračunu je upoštevano, da na parceli FE5 – 5/1 ne bo zavezanca za komunalni prispevek, saj je na njej predvidena gradnja RTP.

Pri obstoječih objektih so podatki povzeti po podatkih Geodetske uprave, pri čemer so upoštevani samo tisti objekti, ki so predvideni za priklop na kanalizacijsko omrežje in samo za kanalizacijo, saj ostalo komunalno opremo že imajo.

Pri izdaji odločbe se bo pri novih objektih upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Ocena neto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja

Prostorska enota	Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju kanalizacije za odvod odpadnih voda (v m ²)	Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju vodovoda, ceste in kanalizacije za odvod padavinskih voda (v m ²)
FE 4	5.091,00	
FE 5	8.494,00	8.494,00
FE 6	93,00	
FE 7	3.186,60	3.186,60
FE 9	3.210,00	3.210,00
FE 12	35.734,20	35.734,20
Skupaj	55.808,80	50.624,80

vir: prostorski akt in ocena pripravljavca.

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Glede na navedeno definicijo je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka, 91.942 m² za kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih voda in 84.376 m² za vso ostalo komunalno opremo.

Površine parcel so povzete po načrtu parcel z zakoličbo, ki je sestavni del prostorskega akta. Tudi pri določitvah parcel je upoštevano, da na parceli FE5 – 5/1 ne bo zavezanca za komunalni prispevek, saj je na njej predvidena gradnja RTP.

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Prostorska enota	Površine parcel objektov v obračunskem območju kanalizacije za odvod odpadnih voda (v m ²)	Površine parcel objektov v obračunskem območju vodovoda, ceste in kanalizacije za odvod padavinskih voda (v m ²)
FE 4	6.926	
FE 5	14.158	14.158
FE 6	640	
FE 7	5.311	5.311
FE 9	5.350	5.350
FE 12	59.557	59.557
Skupaj	91.942	84.376

vir: načrt parcel z zakoličbo iz OPPN

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

Podatki o vseh stroških so povzeti iz računovodskih konto kartic Občine Škocjan in so kot taki povsem natančno poznani. Izjema je izgradnja krožnega križišča, kjer vrednost povzemamo iz podpisanega sporazuma med MZI in Občino. Davek na dodano vrednost je upoštevan pri vseh tistih postavkah, kjer ga je morala Občina plačati.

Vse vrednosti so navedene v nominalnem znesku in niso posebej revalorizirane in so kot take preverljive z občinskimi računovodskimi izkazi.

Skupni stroški celotnega komunalnega opremljanja območja so tako sledeči:

Postavka	Skupni stroški v	
	EUR	Delež
Izvedbena dela	4.111.803	96,49%
- infrastruktura GTC v letu 2013	190.591	
- infrastruktura GTC v letu 2014	1.299.274	
- infrastruktura GTC v letu 2015	415.266	
- infrastruktura GTC v letu 2017	2.769	
- cestno omrežje (ceste C2, 4, 5,6)	887.434	
- krožno križišče ceste R2-418/1202 v km 0,271	1.316.469	
Ostali stroški	149.549	3,51%
- projektna in ostala dokumentacija	72.379	
- strokovni nadzor	32.035	
- stroški odvetnikov in notarjev, prepisi	6.707	
- odkupi zemljišč	32.670	
- geodetske storitve, parcelacije, cenitve	2.405	
- stroški strokovnih komisij in izvedencev	1.166	
- ostali splošni stroški	2.187	
Skupaj	4.261.352	100,00%

Navedena tabela pa v taki obliki ni primerna za obračun komunalnega prispevka, saj je potrebno stroške razdeliti na posamezne vrste komunalne opreme. To je storjeno na način, da je struktura stroškov izvedbenih del v letih 2013-2017 enaka, kot izhaja iz projektov PZI, stroški odkupov zemljišč se nanašajo na cestno omrežje, ostali splošni stroški pa so v ustreznih proporcionalnih deležih razdeljeni na posamezne postavke.

Tako razporejeni **skupni stroški komunalnega opremljanja cone** so sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR
1. Kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode s čistilno napravo	1.279.389
2. Kanalizacija za odvajanje padavinske vode	442.749
3. Vodovod	239.994
4. Cestno omrežje	2.299.220
Skupaj	4.261.352

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bila Občina Škocjan že pred leti uspešna s prijavo projekta na razpis za pridobitev sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) za 47,7 % upravičenih stroškov tistega dela infrastrukture, ki je bil v l. 2012 predmet prijave in izveden v 2013/14. Za sredstva ESRR se je Občina Škocjan prijavila tudi v letu 2017, ko je zaprosila za 90 % sofinanciranje upravičenih stroškov in bila ponovno uspešna. Dela so bila uspešno zaključena v letu 2018.

Obračunske stroške znižuje tudi že omenjen sporazum med Ministrstvom za infrastrukturo in Občino Škocjan o sofinanciranju krožišča, po katerem se je Država Slovenija zavezala sofinancirati 1.100.556 EUR stroškov ureditve le-tega.

Vsa ta navedena sofinanciranja znižujejo raven obračunskih stroškov in s tem komunalnega prispevka.

Poleg navedenega pa ima Občina Škocjan pravico, da določi delež skupnih stroškov, ki bodo postali obračunski stroški in torej v obliki komunalnega prispevka bremenijo zavezanca. Pri tem pa je treba upoštevati zavezo, ki jo je Občina Škocjan podala ob kandidaturi za zadnji razpis, ko je navedla, da za infrastrukturo, ki je bila tedaj predmet sofinanciranja (notranje cestno omrežje cone) ne bo pobirala komunalnega prispevka, saj bi na ta način pobirala denar za infrastrukturo, ki je ne financira sama. Občina Škocjan bi sicer lahko v nekem majhnem delu (DDV in tudi manjši del stroškov ceste je financirala sama) pobirala komunalni prispevek tudi za to postavko, vendar se je v izogib morebitnim zapletom zaradi še neizvedenega krožišča in tudi v želji čim bolj znižati komunalni prispevek in tako narediti cono privlačnejšo za izvajanje gospodarskih aktivnosti odločila, da komunalnega prispevka za novo cestno omrežje ne bo pobirala.

Obračunski stroški za vodovodno in kanalizacijsko omrežje (za odvajanje komunalne odpadne vode in za odvajanje padavinske vode) so močno znižani, da ustrezajo prejetim sredstvom sofinanciranja in tudi primerni višini komunalnega prispevka, kot jo zasleduje Občina Škocjan.

Skupni stroški, ki tako postanejo obračunski, so za posamezno vrsto komunalne opreme sledeči:

- za kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode s čistilno napravo 38,54 %
- za kanalizacijo za odvajanje padavinske vode 26,32 %
- za vodovod 26,32 %
- za cestno omrežje 0,00 %.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so tako sledeči:

Komunalna oprema	Obračunski stroški v EUR
1. Kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode s čistilno napravo	493.123
2. Kanalizacija za odvajanje padavinske vode	116.535
3. Vodovod	63.168
4. Cestno omrežje	0
Skupaj	672.826

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Nova cestna in vodovodna infrastruktura v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo cestno in vodovodno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za ti postavki. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javne služba ravnanja z odpadki.

Kanalizacijsko omrežje (za odvajanje komunalne odpadne vode in za odvajanje padavinske vode) se ne navezuje na kakšno obstoječe omrežje, zato se komunalni prispevek za obstoječe omrežje ne zaračunava, ampak samo postavki za novo omrežje.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji veljavni verziji odloka, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Škocjan. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (Uradni list RS št. 24/12 in 15/14, v nadaljevanju: Splošni odlok), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme. V tem konkretnem primeru gre za območje, ki je zaradi poteka meje naselij ravno na meji med drugim in tretjim obračunskim območjem (za cesto, vodovod in ravnanje z odpadki), zato v tem programu opremljanja zaradi enake obravnave vseh zavezancev v coni določamo, da se v primeru uporabe trenutno veljavnega Splošnega odloka za celotno območje cone uporabljajo parametri obračuna za tretje obračunsko območje, v primeru spremembe Splošnega odloka pa bo potrebna uskladitev obračunskih območij na način, da bo celotna cona v enem območju.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Cona je komunalno opremljena in opredelitev posebnega časovnega načrta ni potrebna. Izjema je izgradnja krožišča, kjer je v Sporazumu navedeno, da bo rok izvedbe določen v skladu s finančnimi možnostmi proračuna Republike Slovenije in proračuna Občine Škocjan.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

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

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te infrastrukture.

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo (predvideno) komunalno opremo in
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_p(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 $C_t(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 $OS(ij)$ obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 $\sum A(j)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
 $\sum T(j)$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Škocjan lahko odmerila komunalni prispevek zavezancem za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezancev. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum A_j = 91.942 \text{ m}^2$ za kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode oz. 84.376 m^2 za vse ostalo,

$\sum T_j = 55.808,80 \text{ m}^2$ za kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode oz. $50.624,80 \text{ m}^2$ za vse ostalo,

$OS(ij)$ = kot so navedeni v poglavju 3.3..

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju, je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere

Komunalna oprema	C_p (EUR/ m^2)	C_t (EUR/ m^2)
1. Kanalizacija za odvajanje komunalne odp. vode s čistilno napravo	5,363	8,836
2. Kanalizacija za odvajanje padavinske vode	1,381	2,302
3. Vodovod	0,749	1,248
4. Cestno omrežje	/	/
Skupaj	7,493	12,386

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Škocjan (Uradni list RS št. 24/12 in 15/14 – Splošni odlok), pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Iz grafične priloge Splošnega odloka je razvidno, da sodi območje OPPN ravno na mejo med drugim in tretjim obračunskim območjem za vse vrste komunalne opreme

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. V tem konkretnem primeru gre za območje, ki je zaradi poteka meje naselij ravno na meji med drugim in tretjim obračunskim območjem (za cesto, vodovod in ravnanje z odpadki), zato v tem programu opremljanja zaradi enake obravnave vseh zavezancev v coni določamo, da se v primeru uporabe trenutno veljavnega Splošnega odloka za celotno območje cone uporabljajo parametri obračuna za tretje obračunsko območje.

V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v Splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Občini Škocjan.

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je:

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Razmerje je določeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Škocjan in ga na tem mestu samo povzemamo.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Občine Škocjan. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja, se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct) se pri odmeri komunalnega prispevka 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«.«

Bazni indeks (t.j. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

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

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
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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek,

KP_i izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme.

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju, je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (C_p, C_t) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej, pri čemer na izračun vplivajo velikost parcele, objekta in namembnost le-tega.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po Splošnem odloku Občine Škocjan.

6.8. Način plačila

Komunalni prispevek odmeri občinski upravni organ, pristojen za odmero komunalnega prispevka, z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Zoper odločbo je dovoljena pritožba v skladu z zakonom o upravnem postopku. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan plačati komunalni prispevek v 30 dneh po pravnomočnosti odločbe.

6.9. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V tem konkretnem primeru je bila investitor vse komunalne opreme Občina Škocjan, ki ni za izvedbo sklenila nobene Pogodbe o opremljanju s kakšnim od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, ampak je vse postopke peljala sama.

Posledično tudi zavezanci za plačilo na območju ne bodo uveljavljali nobenih dodatnih znižanj komunalnega prispevka, saj ni bilo podpisane nobene Pogodbe o opremljanju, aktivnosti pa so tudi že zaključene, zato do tega tudi v bodoče – vsaj za to komunalno opremo na tem območju – ne bo prišlo.

7. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA POSAMEZEN OBJEKT

Ker je v območju več lokacij, pri čemer so nekateri objekti že postavljeni in imajo že poravnani komunalni prispevek in dobivajo na novo samo kanalizacijo za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, spet drugi pa bodo postavljeni na novo, je za potrebe razdelitve stroškov med njimi izdelan informativni izračun komunalnega prispevka.

Namen tega izračuna ni v določitvi nominalnih zneskov komunalne opreme, ki odpade na posamezen objekt, saj bo ta izračunan v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za posamezen objekt, ko investitorji predajo potrebno dokumentacijo in je razvidna tudi površina in namen gradnje, kar ima vpliv na izračun, ali pa po uradni dolžnosti. Če bodo investitorji gradili po velikosti močno drugačne objekte (večje, manjše), kot so predvideni v tem programu opremljanja, bo tudi komunalni prispevek močno drugačen od tu izračunanega. Prostorski akt pač omogoča veliko svobode glede tega, kaj bodo investitorji dejansko postavili.

Nominalni zneski komunalnega prispevka na posamezen objekt so prikazani zato, da investitorji dobijo okvirno informacijo oz. občutek o višini komunalnega prispevka, kar jim je lahko v pomoč pri odločanju o tem, ali naj se odločijo za investicijo ali ne.

Osnova za določitev deležev so naslednje predpostavke in parametri:

- vsi industrijski objekti v območju imajo faktor dejavnosti 0,8,
- razmerje med merilom parcele in neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7 (izhaja iz splošnega odloka),
- nova kanalizacija za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode na območju je namenjena vsem objektom, ostala komunalna oprema pa samo novim objektom,
- stroški na enoto mere so taki, kot so navedeni v poglavju 6.1.,
- površine parcel in neto tlorisnih površin objektov so take, kot so navedene v poglavju 3.1.

Tabela: ocenjen komunalni prispevek po posameznih parcelah

Prostorska enota in oznaka parcele	Ocena komunalnega prispevka v EUR
FE4 - samo kanalizacija, vsi objekti skupaj	36.334
FE5	
- 5/1 – območje za postavitve RTP, ni zavezanec	0
- 5/2	152.559
- 5/3	24.373
- 5/4	11.536
- 5/5	11.167
- 5/6	21.573
- 5/7	20.838
- 5/8	10.136
- 5/9	10.533
- 5/10	20.469
FE6 - samo kanalizacija	1.490
FE7	
- 7/1	14.068
- 7/2	14.933
- 7/3	14.933
- 7/4	17.903
- 7/5	27.905
- 7/6	16.533
FE9	
- 9/1	8.771
- 9/2	7.567
- 9/3	8.332
- 9/4	9.171
- 9/5	8.871
- 9/6	9.832
- 9/7	12.737
- 9/8	13.037
- 9/9	15.503
- 9/10	13.171
FE12	
- 12/1	102.486
- 12/2	62.141
- 12/3	58.240
- 12/4	84.348
- 12/5	62.241
- 12/6	56.978
- 12/7	200.902
- 12/8	200.602
- 12/9	200.233
- 12/10	163.157

Povprečen komunalni prispevek znaša 20 EUR/m² parcele.

8. PRILOGE

- a.) Predlog odloka
- b.) Pregledna karta prostorskih enot in parcel iz prostorskega akta
- c.) Karta obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej)

PREDLOG

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 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 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. člena Statuta Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 71/15) je Občinski svet Občine Škocjan na 1. redni seji dne 19. 12. 2018 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka.

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

(1) 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.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi kanalizacije,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za opremljanje zemljišč s komunalno opremo in podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(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 za območje Občine Škocjan (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Škocjan).

(3) Splošni odlok Občine Škocjan 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, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

4. člen
(obračunsko območje)

Obračunsko območje programa opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega funkcionalne enote FE4, FE5, FE6, FE7, FE8, FE9, FE10, FE11, FE12 in FE13, kot jih definira Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan (Uradni list RS, št. 89/07) (v nadaljevanju: prostorski akt) ter parcele, na katerih so cestne povezave med njimi. Območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in zajema samo del prostorskega akta.

II. PRIKAZ KOMUNALNE OPREME PRED IN PO IZVEDENI INVESTICIJI

5. člen
(komunalna oprema pred izvedbo projekta)

Na območju sta pred izvedbo projekta na zahodu potekala javna cesta in vodovod do obstoječega kompleksa, kar pa ni omogočalo priključevanja in funkcioniranja predvidenih novih objektov. Večina območja je bila komunalno povsem neopremljena, prav tako na območju ni bilo nobenega kanalizacijskega omrežja ali čistilne naprave za čiščenje komunalne odpadne vode.

6. člen
(komunalna oprema po izvedbi projekta)

Na območju opremljanja je bila zgrajena celostna infrastrukturna ureditev, kot jo predvideva prostorski akt, kar pomeni izgradnjo kanalizacije za odvajanje komunalne odpadne vode s pripadajočo čistilno napravo, padavinske kanalizacije, vodovodnega in cestnega omrežja, razen krožnega križišča. Krožno križišče na cesti R2-418/1202 v km 0.271 še ni zgrajeno, je pa podpisan Sporazum o sofinanciranju med Občino Škocjan in Ministrstvom za infrastrukturo. Podrobnosti so navedene v projektni dokumentaciji, povezani z gradnjo, ki je na vpogled na sedežu občine.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

7. 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 vsa pridobljena ali pogodbeno zagotovljena sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), Ministrstva za infrastrukturo (MZI) in nepovratni vložek proračuna Občine Škocjan.

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme v območju opremljanja (v EUR)

Postavka	Skupni stroški	Obračunski stroški
1. Kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode s čistilno napravo	1.279.389	493.123
2. Kanalizacija za odvajanje padavinske vode	442.749	116.535
3. Vodovodno omrežje	239.994	63.168
4. Cestno omrežje	2.299.220	0
Skupaj	4.261.352	672.826

8. člen
(časovni načrt)

Cona je komunalno opremljena in opredelitev posebnega časovnega načrta ni potrebna. Izjema je izgradnja krožišča, kjer je v Sporazumu med Občino Škocjan in Ministrstvom za infrastrukturo navedeno, da bo rok izvedbe določen v skladu s finančnimi možnostmi proračuna Republike Slovenije in proračuna Občine Škocjan.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

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

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 je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme.

10. 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 se obvezno povzame po Splošnem odloku Občine Škocjan.

(3) Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Občine Škocjan.

(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. Za obstoječe objekte se podatke povzame iz evidenc Geodetske uprave RS ali drugih razpoložljivih virov.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

(1) Obračunski stroški investicije iz 7. člena tega 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

Komunalna oprema	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
1. Kanalizacija za odvajanje komunalne odp. vode s čistilno napravo	5,363	8,836
2. Kanalizacija za odvajanje padavinske vode	1,381	2,302
3. Vodovod	0,749	1,248
4. Cestno omrežje	/	/
Skupaj	7,493	12,386

(2) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Splošnem odloku Občine Škocjan, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe cestno omrežje (III. območje – ceste),
- obstoječe vodovodno omrežje (III. območje – vodovod),
- obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki (III. območje – ravnanje z odpadki).

(3) Navedena obračunska območja za obstoječo komunalno opremo (III. območje za vso komunalno opremo) veljajo samo za odmero po Splošnem odloku Občine Škocjan, kot velja v trenutku uveljavitve tega odloka. V primeru spremembe Splošnega odloka Občine Škocjan se uporablja zadnji veljavni odlok in obračunska območja, kot izhajajo iz njega.

12. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum december 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Občine Škocjan in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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«.

VI. KONČNE DOLOČBE

13. člen
(dostop do podatkov)

Program opremljanja, vključno s prilogami, je na vpogled na sedežu Občine Škocjan.

14. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan« (Uradni list RS, št. 24/12, 65/12-popr.).

15. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajst dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3505-0001/2018
Škocjan, dne 19. 12. 2018

Občina Škocjan
Jože Kapler, župan

**Obračunsko območje programa opremljanja "Oppn
Gospodarsko tehnološki center (GTC) Škocjan**



