



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Številka: 007-0001/2023
Datum: 3. 5. 2023

AD/9

6. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 10. 5. 2023

ZADEVA:	GRADIVO ZA 9. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN SN2 ZREČE
PREDLAGATELJ:	Župan
PRAVNA PODLAGA:	163. člen Zakona o urejanju prostora 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – druga obravnava
PRILOGA:	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN SN2 Zreče
GRADIVO PRIPRAVILI:	MATRIKA ZVO d.o.o., Ljubljana Simona Črešnar
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisija za gospodarsko javno infrastrukturo</u> je na 3. redni seji, dne 19. 4. 2023 obravnavala predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN SN2 Zreče in nanj nima pripomb, zato občinskemu svetu predlaga sprejem odloka v drugi obravnavi. <u>Statutarno pravna komisija</u> je na 3. redni seji, dne 20. 4. 2023 obravnavala predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN SN2 Zreče v drugi obravnavi in nanj ni imela pripomb, zato predlaga Občinskemu svetu Občine Zreče, da ga sprejme v drugi obravnavi.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN SN2 Zreče v drugi obravnavi.

I. UVOD

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Ur. l. RS, št. 199/21) v 227. členu določa, da se za novo komunalno opremo v obračunskem območju, odmeri komunalni prispevek na podlagi obračunskih stroškov iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja ali
- je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom ZUrep-3.

Elaborat programa opremljanja, ki je priloga k Odloku obravnava vsa stavbna zemljišča na območju OPPN SN2, ki je trenutno v naravi večinoma gozdno zemljišče in je pred gradnjo objektov potrebno zgraditi komunalno opremo za opremo zemljišč ter jo povezati z obstoječimi omrežji. Občina Zreče že izvaja gradnjo komunalne opreme.

II. OBRAZLOŽITEV

Z izdelavo Elaborata programa opremljanja in Odloka se je določila višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Elaborat na podlagi OPPN opredeljuje stavbna zemljišča in finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

Ta program opremljanja opredeljuje stroške gradnje nove komunalne opreme, za prispevek za obstoječo komunalno opremo pa se uporabi odlok, ki obravnava komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo - Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2020).

Območje OPPN za stanovanjsko zazidavo SN2 obsega površino cca 1,87 ha v neposredni bližini središča Zreč, natančneje na južnem delu stanovanjskega naselja Zreče. Leži na parcelah št. 88/21, 88/22, 88/23, 88/24, 88/28, 88/30, 88/31, 88/32, 88/33, 88/35, 88/36, 88/37, 88/38, 88/39, 88/40, 88/41, 88/42, 88/43, 88/44, 88/45, 88/50, 88/51, 88/52, 88/53 in 1401/1, vse k.o. 1100 – Zreče ter na parcelah št. 12/8, 12/9, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/21, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28 in 12/29, vse k.o. 1101 – Radana vas.

Osnova za izdelavo programa opremljanja je sprejet OPPN SN2 Zreče, ki ga je izdelal prostorski načrtovalec API Arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana ter dokumentacija:

- načrt infrastrukture 45-18,
- popis del SN2, izdelovalec GMI d.o.o.

Za določitev tlorisne površine stavb so bili uporabljeni predvideni tlorisi in etažnost, pri čemer je bila uporabljena bruto tlorisna površina tipične stavbe, kot je navedena v OPPN, 216 m², za načrtovanih 22 torej skupaj 4.752 m². Navedene ocene tlorisnih površin so uporabljene le za izračun komunalnega prispevka in ne vplivajo na upravni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, kjer se upoštevajo dejanske površine stavb glede na dopustne gabarite iz odloka o OPPN.

III. PREDLOG ODLOKA – DRUGA OBRAVNAVA



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Na podlagi 163. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16, 26/18 in 2/23) je Občinski svet Občine Zreče na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN SN2 ZREČE

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina programa opremljanja)

- (1) S tem Odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN SN2 Zreče.
- (2) S tem odlokom se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, na podlagi katerih se zavezancem odmeri komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme.
- (3) Podlage iz prejšnjega odstavka vsebujejo:
 1. prikaz stroškov nove komunalne opreme,
 2. preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
 3. merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- (4) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju OPPN so izdelane skladno z Zakonom o urejanju prostora in vsebujejo:
 1. prikaz območij opremljanja z navedbo nove komunalne opreme na območju občine;
 2. obračunske stroške posameznih vrst nove komunalne opreme po območjih opremljanja;
 3. preračun stroškov nove komunalne opreme na površino gradbene parcele in na bruto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme;
 4. podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka.

2. člen (uporabljeni izrazi)

V odloku uporabljeni izrazi pomenijo sledeče:

- Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so dokument, na podlagi katerega se odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.
- Komunalna oprema so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
- Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja 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 zavezance.
- Oskrbno območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- Bruto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
- Površina gradbene parcele je površina iz evidence gradbenih parcel, do vzpostavitve te evidence se upošteva površina zemljiške parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

2. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

3. člen (območje opremljanja)

- (1) Program opremljanja stavbnih zemljišč iz 1. člena tega Odloka je izdelan za območje, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu SN2 Zreče.
- (2) Program obravnava celotno območje OPPN kot eno obračunsko območje, ker so infrastrukturna omrežja v OPPN zasnovana kot enovita omrežja brez možnosti etapne gradnje.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

4. člen (komunalna oprema)

- (1) Za izračun komunalnega prispevka je upoštevana vrednost komunalne opreme, ki je predvidena za izgradnjo:
 1. prometna komunalna oprema z javno razsvetljavo,
 2. vodovod,
 3. fekalna kanalizacija,
 4. meteorna kanalizacija.

- (2) Sočasno z gradnjo infrastrukture iz prejšnjega odstavka mora potekati gradnja drugih infrastrukturnih omrežij, predvidenih v OPPN, ki pa niso predmet obračuna komunalnega prispevka (plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje). Izgradnja te infrastrukture je pogoj za izgradnjo infrastrukture iz 1. odstavka.

4. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(določitev vrednosti komunalnega prispevka)

Osnova za določitev vrednosti dela komunalnega prispevka je vsota spodaj navedenih obračunskih stroškov, ki zajemajo predvidene stroške izgradnje komunalne opreme iz idejnih zasnov, stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter stroške nadzora. Vrednost komunalne opreme po posameznih vrstah je prikazana v spodnji tabeli:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški [€]
Ceste	378.733,82
Vodovod	96.605,21
Fekalna kanalizacija	85.090,32
Meteorna kanalizacija	116.809,20
SKUPAJ	677.238,55

6. člen

(preračun stroškov na površino stavbnih zemljišč oziroma na bruto tlorisno površino stavb)

- (1) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na merske enote, t. j. na površino stavbnega zemljišča in parcele in na bruto tlorisno površino stavb.
- (2) Za vse stavbe na območju se komunalni prispevek obračuna v celoti.
- (3) Cena opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča (C_{pi}) in bruto tlorisne površine stavbe (C_{ti}) je izračunana na podlagi obračunskih stroškov vsake vrste infrastrukture glede na površino stavbnih zemljišč in bruto tlorisno površino načrtovanih stavb, kot je prikazano v naslednji tabeli:

Vrsta komunalne opreme	Površina parcel na območju opremljanja [m ²]	Bruto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost nove komunalne opreme [€]	Cena na enoto (C_{pNi}) [€/m ²]	Cena na enoto (C_{tNi}) [€/m ²]
Ceste	16.055	4.752	378.733,82	23,59	79,70
Vodovod	16.055	4.752	96.605,21	6,02	20,33
Fekalna kanalizacija	16.055	4.752	85.090,32	5,30	17,91
Meteorna kanalizacija	16.055	4.752	116.809,20	7,28	24,58
Skupaj	16.055	4.752	677.238,55	42,18	142,52

- (4) Za obračun komunalnega prispevka v skladu z 10. členom tega Odloka se uporabijo faktorji Cpi in Cti iz zgornjih tabel, faktorja deleža parcele in bruto tlorisne površine Dpi in Dti sta 0,5 in 0,5 ($D_{pi} + D_{ti} = 1$).

7. člen
(osnova za revalorizacijo komunalnega prispevka)

Cene v tem odloku veljajo na dan 1.1.2023.

8. člen
(predvideni terminski plan realizacije)

Izgradnja vse komunalne opreme je predvidena do 31.12.2025.

5. ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(zavezanci za plačilo komunalnega prispevka)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz tega odloka je:

- a. lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja;
- b. investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali
- c. investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina.

6. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen
(izračun in odmera komunalnega prispevka)

- (1) Do izgradnje komunalne opreme, lahko Občina z lastniki zemljišč na območju OPPN sklepa pogodbe o priključitvi in na tej podlagi izda odločbo o odmeri komunalnega prispevka.
- (2) Po izgradnji komunalne opreme in predaji v upravljanje Občina lastnikom zemljišč po uradni dolžnosti izda odločbe o plačilu akontacije komunalnega prispevka v višini 100% prispevka, izračunanega glede na površino urejenega zazidljivega zemljišča.
- (3) Za zemljišča, ki so v lasti Občine v času predaje nove komunalne opreme v upravljanje, se odločba o plačilu akontacije komunalnega prispevka ne izda. Ta se izda po prodaji zemljišča novemu kupcu.
- (4) Na predlog zavezanca Občina v odločbi omogoči obročno odplačevanje v 12 enakih obrokih brez obresti, ki jih je treba poravnati v obdobju enega leta. Za zavarovanje se uporabljajo določila Zakona o urejanju prostora, na podlagi katerega je izdan ta odlok.
- (5) Bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje in druge posege, za katere se izdaja gradbeno dovoljenje, izračuna na podlagi načrta gradbenih konstrukcije oz. načrta arhitekture v skladu s standardom SIST ISO 9836. Če je v dokumentaciji določena le neto tlorisna površina stavbe, se bruto tlorisna površina izračuna tako, da se neto tlorisna površina deli z 0,83.

- (6) Višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za stavbe se določi po naslednji formuli:

$$\mathbf{Kpnova(ij) = (A_{GP} \times CpN(ij) \times DpN) + (A_{STAVBA} \times CtN(ij) \times DtN)}$$

pri čemer je:

KPnova(ij)	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
$CpN(ij)$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
DpN	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$CtN(ij)$	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
DtN	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno območje opremljanja.

- (7) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$\mathbf{KPnova = \sum KPnova(ij)}$$

- (8) Akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme se izračuna po naslednjih enačbah:

$$\mathbf{KPakontacija(ij) = A_{UZZ} \times CpN(ij) \times DpN}$$

pri čemer je:

KPakontacija(ij)	znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{UZZ}	površina urejenega zazidljivega zemljišča,

Akontacija komunalnega prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$\mathbf{Kpakontacija = \sum KPakontacija(ij)}$$

- (9) Faktorji C_{pN} , C_{tN} , D_p in D_t so določeni v 6. členu tega odloka.

- (10) Za obračun komunalnega prispevka ob graditvi objekta za zemljišče, za katero je že bila plačana akontacija, se uporabljajo določila 11. odstavka 20. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

- (11) Komunalni prispevek za gradnjo na vseh parcelah se obračuna za vso komunalno opremo v celoti.

7. POSTOPEK ODMERE

11. člen (izdaja odločbe)

- (1) Odločbo o odmeri komunalnega prispevka izda občinska uprava po uradni dolžnosti, bodisi na podlagi pogodbe o priključitvi, bodisi na podlagi predaje komunalne opreme v upravljanje.
- (2) Odmera komunalnega prispevka na podlagi prvega odstavka se izvede v roku 30 dni po sklenitvi pogodbe oz. predaji komunalne opreme v upravljanje. Če je po predaji komunalne opreme lastnik zemljišča Občina, izda odločbo novemu kupcu po vpisu lastninske pravice v zemljiški knjigi.
- (3) Zoper izdano odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni, o kateri odloča župan.
- (4) Rok za plačilo komunalnega prispevka je 30 dni po pravnomočnosti odločbe oziroma skladno z določitvijo obročnih plačil.

12. člen (priključitev na komunalno infrastrukturo)

Skladno z odločbo plačan komunalni prispevek zagotavlja investitorju možnost priključitve na komunalno infrastrukturo v skladu s pogoji upravljavca posamezne javne infrastrukture, ne zajema pa stroškov izvedbe samih priključkov.

13. člen (zbrana sredstva)

Sredstva, zbrana po tem odloku, so sredstva občinskega proračuna.

8. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

14. člen (strokovne podlage za program opremljanja)

Program opremljanja iz 1. člena tega Odloka je sestavni del tega Odloka in je na vpogled na Občini Zreče.

15. člen (veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 007-0001/2023-5

Zreče, dne

Občina Zreče
mag. Boris Podvršnik, župan