



občina krško

Številka: 350-1/2018-O504

Datum: 15. 5. 2019

5. / **4.**
seja / točka

Zadeva: **Predlog 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 odloka ...**

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

Predlog sklepa: **Občinski svet sprejme Odlok 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

Priloga:

- predlog 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 - Prikaz območja opremljanja in obračunskih območij; Situacija infrastrukture; Ureditvena situacija in Prikaz zemljišč, ki jih zaseda javna komunalna oprema;

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 programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19).

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 je upoštevana Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

Zaradi nove 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 je v predlogu Odloka in Programa opremljanja nekaj tehničnih sprememb, ni pa nobenih vsebinskih sprememb z vidika stroškov izgradnje GJI in višine komunalnega prispevka.

Program opremljanja zemljišč:

- podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

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.

Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Delež (v %)
1. Cestno omrežje	352.189	41,87%
2. Meteorna kanalizacija	211.673	25,17%
3. Fekalna kanalizacija	139.224	16,55%
4. Vodovod	50.769	6,04%
5. Urejene javne površine	87.265	10,37%
Skupaj	841.120	100,00%

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 (bruto tlorisna površina 270,00 m² na povprečni gradbeni parceli 814 m²) bo znašal v povprečju 8.000 EUR, kar je obremenitev zavezancev za plačilo. To pomeni, da lahko pri 13 novih objektih pričakuje približno 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.

Pričakujemo cca 840.000 eur finančnih obremenitev pri izgradnji GJI in cca 104.000 EUR prihodka iz naslova komunalnega prispevka.

4. Predlog Občinskemu svetu

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog 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 (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), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19) ter 16. in 79. člena Statuta Občine Krško (Uradni list RS, št. 13/16 - uradno prečiščeno besedilo, 79/16 in 26/19) 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).

2. člen (vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, nova komunalna oprema, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roki gradnje, finančna sredstva za izvedbo in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo 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 cestno, novo kanalizacijsko (fekalno in meteorno), novo vodovodno omrežje ter za nove urejene javne površine, 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 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, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen
(obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje programa opremljanja je eno za vsako vrsto komunalne opreme posebej in zajema celotno območje ZN Dorc – Brestanic »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja.

(2) Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen
(obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so načrtovani s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljavo, 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.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

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	43.555
2. Meteorna kanalizacija	211.673	26.177
3. Fekalna kanalizacija	139.224	17.218
4. Vodovod	50.769	6.279
5. Urejene javne površine	87.265	10.792
Skupaj	841.120	104.021

7. člen

(časovni načrt)

(1) Časovni načrt začetka gradnje nove komunalne opreme je sledeč:

- začetek gradnje novega cestnega omrežja v letu 2021,
- začetek gradnje nove meteorna kanalizacije v letu 2021,
- začetek gradnje nove fekalne kanalizacije v letu 2021,
- začetek gradnje novega vodovodnega omrežja v letu 2021 in
- začetek urejanja novih javnih površin v letu 2021.

(2) Časovni načrt predaje nove komunalne opreme upravljavcem je sledeč:

- novo cestno omrežje najkasneje do konca leta 2022,
- nova meteorna kanalizacija najkasneje do konca leta 2022,
- nova fekalna kanalizacija najkasneje do konca leta 2022,
- novo vodovodno omrežje najkasneje do konca leta 2022
in
- nove urejene javne površine najkasneje do konca leta 2022.

8. člen

(financiranje in izvedba predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja v celoti zagotavlja Občina Krško iz proračuna, delno v obliki nepovratnega vložka proračuna, delno pa na račun bodočega komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}}(ij)$ = znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} = površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{pN}}(ij)$ = stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- D_{pN} = delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} = bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{\text{tN}}(ij)$ = stroški opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} = delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i = posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j = posamezno obračunsko območje.

10. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,4 : 0,6.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen

(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela 2: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Izračun	Cp _{N(ij)} (EUR/m ²)	Ct _{N(ij)} (EUR/m ²)
1. novo cestno omrežje	4,11	12,41
2. nova meteorna kanalizacija	2,47	7,46
3. nova fekalna kanalizacija	1,63	4,91
4. novo vodovodno omrežje	0,59	1,79
5. nove urejene javne površine	1,02	3,07
Skupaj	9,82	29,64

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

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

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe omrežje objektov za ravnanje z odpadki.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

13. člen
(dostop do podatkov)

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

14. člen
(veljavnost)

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

Številka: 350-1/2018-O504

Datum:

mag. Miran Stanko
župan