

**11. redna seja občinskega sveta,
30. junija 2020**

Gradivo za 4. točko dnevnega reda

ZADEVA: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Poljčane – II. obravnava

Poročevalca:

Nataša Dvoršak, univ. dipl. inž. tehnol. prom., svetovalka za okolje in prostor
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog., Zavita d.o.o.



OBČINA POLJČANE

Župan

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

telefon: 02 8029 220

fax: 02 8029 226

e-mail: obcina@poljcanes.si

Številka: 900-0002/2019-21-201

Datum: 19. 6. 2020

OBČINA POLJČANE OBČINSKI SVET

ZADEVA: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Poljčane – II. obravnava

I. PREDLAGATELJ

Župan Stanislav Kovačič

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Komisija za okolje in prostor
Statutarno pravna komisija

III. VRSTA POSTOPKA

Dvofazni postopek

VI. FAZA POSTOPKA

II. obravnava

V. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

- 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, 30/19 – popr. in 34/19),
- Statut Občine Poljčane (Uradni list RS, št. 93/11).

VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Občina Poljčane odmerja komunalni prispevek na podlagi Odloka o plačilu sorazmernega dela stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na območju občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 33/97) in Sklepa o povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v občini Slovenska Bistrica za leto 2002 (Uradni list RS št. 18/02).

Glavni razlog za prenovu programa opremljanja stavbnih zemljišč je sprejetje Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/20) in sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem

Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in Uredbo 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, 30/19 – popr. in 34/19) je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05 in 80/07) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04, 75/05, 80/07 in 95/07), uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 17. novembra 2019.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih oskrbnih območjih, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnih območjih so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Poljčane. Na podlagi teh podatkov so bila za določitev oskrbnega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot: površine razpršene poselitve, površine vinskih kleti, območja stanovanj, stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja, območja centralnih dejavnosti, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, posebna območja, površine drugih območij, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, območja okoljske infrastrukture, območja zelenih površin, parki, druge urejene zelene površine, pokopališča ter površine za oddih, rekreacijo in šport.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V elaboratu programa opremljanja gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, pokopališča ter površine za oddih, šport in rekreacijo.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Poljčane. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan elaborat programa opremljanja je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/20). Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Poljčane so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Podatke neto tlorisnih površin smo pomnožili z faktorjem 1,2 in tako dobili bruto tlorisne površine objektov. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Poljčane (kataster stavb) (GURS, januar 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Poljčane v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 3.093 objektov, od tega 2.854 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 239 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti.

Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Poljčane je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora.

Podlaga za pripravo odloka je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Poljčane (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za OPN Občine Poljčane in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila njegovo izdelavo.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo 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, 30/19 – popr. in 34/19), ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).

Primer izračuna za novi objekt

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Podboč. Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 180,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V in OSO_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	600,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	180,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	0,7	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	4,791	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	18,433	EUR/m ²
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Ceste</i>	100	%
<i>Kanalizacija</i>	100	%
<i>Vodovod</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	2.598,47	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 2.598,47 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za primer izdane odločbe za novo gradnjo stanovanjskega objekta

Lokacija objekta	Poljčane
Koristna površina objekta(m ²)	280,89
Lokacija predvidenega objekta po veljavnem odloku	II. območje, K = 0,50
Stopnja komunalne opremljenosti po veljavnem odloku	1. INDIVIDUALNA KOMUN. RABA vodovod električno omrežje kabelsko omrežje 2. KOLEKTIVNA KOMUN. RABA cesta: makadam javna razsvetljava
Korekcijskim faktorjem N	Za stanovanjske objekte, N= 0,40
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	721,88
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_V, OSO_JP
Površina parcele	600,00
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	280,89
Razmerje Dpo : Dto	0,5 : 0,5
Faktor namembnosti po predlogu odloku	Enostanovanjske stavbe (0,7)
Prispevna stopnja zavezanca (Psz)	OSO_C = 100% OSO_V = 100% OSO_JP = 100%
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	2.739,42

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za enostanovanjske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Podboč in Krasna	Ostala naselja (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_JP
Vrsta objekta (faktor namembnosti) po predlogu odloku	0,7 (Enostanovanjske stavbe)	0,7 (Enostanovanjske stavbe)	0,7 (Enostanovanjske stavbe)
Površina parcele (m ²)	600	600	600
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	180	180	180
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	2.598,47	2.187,62	1.385,71
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	Krasna = 653,11 Podboč = 489,84 (vodovod, fek. kanal., električna, asfalt, JR, hidrant)	1. območje = 851,95 4. območje = 365,12 (vodovod, električna, asfalt, JR)	3. območje = 391,30 4. območje = 293,48 (električna, asfalt, JR)

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za tri- in večstanovanjske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Podboč in Krasna	Ostala naselja (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_JP
Vrsta objekta (faktor namembnosti) po predlogu odloku	1,2 (Tri in večstanovanjske stavbe)	1,2 (Tri in večstanovanjske stavbe)	1,2 (Tri in večstanovanjske stavbe)
Površina parcele (m ²)	1.200	1.200	1.200
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.200	1.200	1.200
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	16.146,30	13.657,53	8.607,42
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	Krasna = 4.354,10 Podboč = 3.265,57	1. območje = 5.679,68 4. območje = 2.434,15	3. območje = 1.956,52 4. območje = 2.608,70

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za trgovske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Podboč in Krasna	Ostala naselja (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_JP
Vrsta objekta (faktor namembnosti) po predlogu odloku	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)
Površina parcele (m ²)	2.000	2.000	2.000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.200	1.200	1.200
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	18.062,53	15.261,71	9.629,74
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	Krasna = 5.442,62 Podboč = 4.081,97	1. območje = 7.099,60 4. območje = 3.042,68	3. območje = 2.445,65 4. območje = 3.260,87

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za industrijske in skladiščne stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Podboč in Krasna	Ostala naselja (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_JP
Vrsta objekta (faktor namembnosti) po predlogu odloku	1,2 (Industrijske stavbe in skladišča)	1,2 (Industrijske stavbe in skladišča)	1,2 (Industrijske stavbe in skladišča)
Površina parcele (m ²)	1.000	1.000	1.000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	360	360	360
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	6.376,87	5.380,60	3.400,09
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	Krasna = 979,67 Podboč = 734,75	1. območje = 1.277,93 4. območje = 547,68	3. območje = 586,96 4. območje = 440,22

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za stavbe za rejo živali

	Primer 1	Primer 2
Lokacija objekta	Ostala naselja (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja po predlogu odloka	OSO_C, OSO_V, OSO_JP	OSO_C, OSO_JP
Vrsta objekta (faktor namembnosti) po predlogu odloku	0,5 (Nestanovanjske kmetijske stavbe)	0,5 (Nestanovanjske kmetijske stavbe)
Površina parcele (m ²)	800	800
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	600	600
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	3.948,19	2.496,06
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	1. območje = 709,96 4. območje = 304,27	3. območje = 326,09 4. območje = 244,57

Na predlog Odloka v prvi obravnavi ni bilo pripomb, zato se v drugi obravnavi obravnava enako besedilo kot v prvi obravnavi.

VII. FINANČNE POSLEDICE

Prihodek iz naslova komunalnega prispevka je namenski vir občine za financiranje izgradnje javne komunalne infrastrukture, ki jo mora občina zagotavljati in poleg ostalih virov financiranja omogoča gradnjo nove komunalne infrastrukture. Glede na to, da gre za nov postopek obračuna komunalnega prispevka, je pričakovati povišanje prihodka iz tega naslova, sama višina prihodka pa je odvisna od števila izdanih odločb.

VIII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu Občine Poljčane predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

s k l e p :

Občinski svet Občine Poljčane sprejme Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Poljčane v II. obravnavi.

S spoštovanjem!

Pripravila:

Klemen Strmšnik, Zavita d.o.o.,

Nataša Dvoršak, svetovalka za okolje in prostor

Župan

Stanislav Kovačič

Priloge:

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Poljčane,
- Elaborat programa opremljanja za OPN Občine Poljčane.