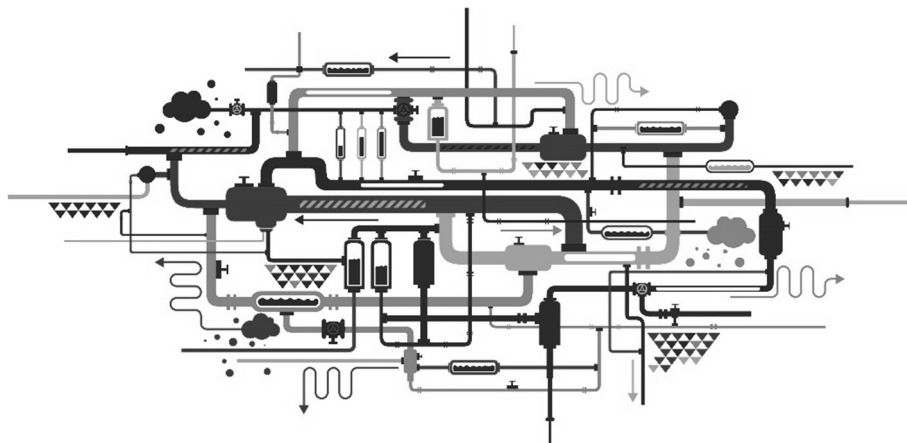


OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO ZA OBMOČJE OBČINE DORNAVA



DECEMBER, 2020

Občina Dornava je od leta 2014 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/14)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljal Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Dornava, ki ga je v 2014 pripravilo podjetje ZaVita d.o.o. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprejetje *Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Dornava, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/20)*, vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2014 do 2020 in pa 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 stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Analiza obstoječe komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani Občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Vrednost obstoječega cestnega, vodovodnega omrežja in javnih površin zgrajenih do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava, ZaVita d.o.o. januar 2014.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2014 in manjši del cestnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava, ZaVita d.o.o. januar 2014.

Za cestno, kanalizacijsko in vodovodno omrežja in javne površine zgrajene po letu 2014 pa ima občina Dornava v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Uredba določa, da se določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C in OSO_JP).

Na območju občine Dornava se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenjem komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Dornava in Mezgovci. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Dornava določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Dornava je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Dornava. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Dornava določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Dornava. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, letališča, površine železnic, pokopališča, površine za oddih rekreacijo in šport in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BT, CD, CU, SB in SK), površine veljavnega OPPN z EUP oznako D011 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora DO11-rekreacijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin št. 47/19)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: DO1, DO2, DO20 in ME14.

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 za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, letališča, površine železnic, pokopališča, površine za oddih rekreacijo in šport in druge urejene zelene površine.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Dornava. 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 ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13, 5/1524/19, 45/19 in 30/20)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Dornava so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS.

Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Dornava (kataster stavb) (GURS, september 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 Dornava v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 2.066 objektov, od tega 1.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 89 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 Dornava 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.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 351.659,70 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Dornava trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Dornava prostora še za 471 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 80.170,24 m².

Dejanski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Dornava. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sredstva pridobljena iz drugih virov).

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.

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. in 65/20)*.

Primer izračuna komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Dornava. 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>	0,8	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	8,40	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	35,52	EUR/m ²
Prispevna stopnja zavezanca (psz)		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	100	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	5.077,44	EUR

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 5.077,44 EUR.

Primeri v spodnji preglednici so oblikovani za objekte, ki imajo možnost priklopa in uporabe vseh vrst komunalne opreme (ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine).

Oznaka primera	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Opis situacije	Enostanovanjski objekt	Večstanovanjski objekt	Gostinski objekt	Nestanovanjski objekt - kmetijski objekt
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)
	Kanalizacija (OBO_K)	Kanalizacija (OBO_K)	Kanalizacija (OBO_K)	Kanalizacija (OBO_K)
	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)
	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Tri in večstanovanjske stavb	Hotelske in podobne gostinske stavbe	Nestanovanjske kmetijske stavbe
Faktor dejavnosti	0,8	1,3	1,2	0,7
Uporabljeno razmerje Dpi:Dti	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Površina parcele (m ²)	600	1000	800	1000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	300	540	360	720
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	250	450	300	600
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	6.782,40	16.667,52	11.032,32	13.151,04
Višina komunalnega prispevka po obstoječem odloku*	6.687,70	16.540,39	10.917,44	13.003,78

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Primeri v spodnji preglednici so oblikovani za objekte, ki imajo možnost priklopa in uporabe le nekaterih vrst komunalne opreme (ceste, vodovod, javne površine).

Oznaka primera	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Opis situacije	Enostanovanjski objekt	Večstanovanjski objekt	Gostinski objekt	Nestanovanjski objekt - kmetijski objekt
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)
	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)	Vodovod (OBO_V)
	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Tri in večstanovanjske stavb	Hotelske in podobne gostinske stavbe	Nestanovanjske kmetijske stavbe
Faktor dejavnosti	0,8	1,3	1,2	0,7
Uporabljeno razmerje Dpi:Dti	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Površina parcele (m ²)	600	1000	800	1000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	300	540	360	720
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	250	450	300	600
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	4.804,80	11.849,44	7.831,04	9.330,88
Višina komunalnega prispevka po obstoječem odloku*	4.760,90	11.790,87	7.777,92	9.262,74

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Primeri v spodnji preglednici so oblikovani za objekte, ki imajo možnost priklopa in uporabe le vrst komunalne opreme, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro (ceste in javne površine).

Oznaka primera	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Opis situacije	Enostanovanjski objekt	Večstanovanjski objekt	Gostinski objekt	Nestanovanjski objekt - kmetijski objekt
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)	Ceste (OBO_C)
	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)	Javne površine (OBO_JP)
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Tri in večstanovanjske stavb	Hotelske in podobne gostinske stavbe	Nestanovanjske kmetijske stavbe
Faktor dejavnosti	0,8	1,3	1,2	0,7
Uporabljeno razmerje Dpi:Dti	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Površina parcele (m ²)	600	1000	800	1000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	300	540	360	720
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	250	450	300	600
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	3.235,80	7.973,59	5.271,44	6.281,68
Višina komunalnega prispevka po obstoječem odloku*	3.188,80	7.890,10	5.206,86	6.201,57

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Klemen Strmšnik, ZaVita, svetovanje, d.o.o.

Anja Cigala, Občina Dornava

Župan, Janko Merc