



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: 35101-0002/2015
Datum: 23. 3. 2016

AD/10

9. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 30. 3. 2016

ZADEVA:	GRADIVO ZA 10. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO ZAZIDAVO ŠKALCE- STANOJEVIČ
PREDLAGATELJ:	Župan
PРАВNA PODLAGA:	Zakon o prostorskem načrtovanju 19. člen Statuta Občine Zreče
PRILOGA:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič
NAMEN:	Predlog za sprejem – druga obravnava
GRADIVO PRIPRAVIL:	Štefan Posilovič
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<p><u>Komisija za gospodarsko javno infrastrukturo</u> je na 8. redni seji dne 16.3.2016 obravnavala Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Škalce – Stanojevič. Komisija predlaga sprejetje odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega prostorskega načrta Škalce-Stanojevič v drugi obravnavi. Komisija poda pozitivno mnenje o prodajni ceni nepremičnin.</p> <p><u>Statutarno pravna komisija</u> je na 7. redni seji dne 21.3.2016 obravnavala predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Škalce – Stanojevič v drugi obravnavi. Komisija je ponovno opozarila, da so izračuni komunalnega prispevka precej visoki, kar bo predstavljalo veliko breme za investitorje.</p> <p>Komisija je predlagala, da se na občinski svet poda informacija, ali so bile pripombe Statutarno pravne komisije iz prve obravnave v celoti upoštevane pri pripravi gradiva za drugo obravnavo, in če</p>

	niso bile, zakaj ne.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Škalce – Stanojevič v drugi obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Območje podrobnega prostorskega načrta obsega parcelne št. št. 279, 281/1, 282/11 in 282/16, vse k.o. 1105 – Škalce. Površina meri okoli 0,73 ha.

Sestavni del podrobnega načrta so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture, potrebnih za komunalno opremljanje območja ter morebitne protierozijske ukrepe in vodnogospodarske ureditve ter obsegajo najmanj parcele št. 274/6, 274/5, 278/1 (trasa novega TK voda), 282/9 (trasa novega NN elektro voda) in 280/1 (meteorna kanalizacija), vse k.o. 1105 – Škalce.

V obračunsko območje meteorne in fekalne kanalizacije bosta zajeti še parceli št. 282/17 in 282/9, obe k.o. Škalce tako, da se s tem omogoči celovito ureditev obravnavanega območja.

S programom opremljanja se:

- določijo investicije v komunalno opremo iz načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna, ki so utemeljene v veljavnih občinskih prostorskih aktih ter se na osnovi potreb po komunalni opremi, ocenjenih stroških gradnje komunalne opreme in ocenjenih finančnih možnosti občine določijo prioritete gradnje komunalne opreme,
- ovrednotijo naložbe občine v obstoječo komunalno opremo,
- opredelijo merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo in novo predvideno komunalno opremo ter za drugo gospodarsko javno komunalno infrastrukturo.

Na obravnavanem območju urejanja je predvidena naslednja komunalna infrastruktura:

Cestno omrežje

Za dovoz in dostop do predvidenih objektov se uredi nova dovozna cesta, ki se navezuje na obstoječo lokalno cesto št. 383021 Slovenske Konjice – Dobrava. Širina normalnega profila ceste znaša:

vozišče	2 x 2,25 m
<u>bankina</u>	<u>2 x 0,50 m</u>
skupaj	4,50 m

Vodovodno omrežje

Objekti obravnavanega OPPN se nahajajo v območju obstoječega vodovodnega sistema. Za oskrbo stanovanjskih objektov s pitno vodo se zgradi nov javni vodovod.

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Za odvod komunalnih odpadnih vod iz stanovanjskih objektov na območju OPPN se zgradi vodotesna ločena, fekalna in meteorna kanalizacija.

Fekalna kanalizacija se začasno priključi na skupno malo čistilno napravo (MČN 30PE), po izgradnji javne kanalizacije pa se priključijo na javni kanalizacijski sistem. Za odvod meteornih vod se zgradi meteorna kanalizacija z iztokom v Koprivnico.

Električno omrežje

Za napajanje predvidenih objektov in naprav na območju podrobnega načrta z električno energijo se zgradi novo nizkonapetostno (NN) električno omrežje, ki se izvede preko obstoječega NN 0,4 kV izvoda iz obstoječe transformatorske postaje TP t-626 Žeče 5. Ob predvideni dovozni cesti, uredi novo omrežje javne razsvetljave.

Strošek izgradnje električnega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Komunikacijsko omrežje

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi TK vodi. Za priključitev novih objektov na obstoječe komunikacijsko omrežje se izgradi novo TK omrežje

Strošek izgradnje komunikacijskega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Plinovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih stanovanjskih objektov s plinom se zgradi nov priključni plinovod, ki se priključi na obstoječ plinovod, ki poteka v cestišču lokalne ceste Slovenske Konjice – Dobrava - Zreče.

Strošek izgradnje plinovodnega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Vsi stroške izgradnje komunalne infrastrukture so povzeti po tehničnih elementih in tehničnih rešitvah za primerljive projekte, nivoji cen pa so izbrani glede na primerljivo višino izvedenih investicij na območju občine.

II. PRIPOMBE STATUTARNO PRAVNE KOMISIJE

Informacija glede upoštevanja pripomb Statutarne pravne komisije iz prve obravnave pri pripravi gradiva za drugo obravnavo:

- 1. V Programu opremljanja je na str. 19 določen K dejavnosti faktor 0,8, povsod drugod v gradivu pa je naveden faktor 1. Predlaga se, da se faktor povsod v gradivu uskladi na 1.*

Predlog upoštevan, faktor dejavnosti se je povsod v gradivu uskladir na 1.
- 2. Primeri izračuna komunalnega prispevka se članom komisije zdijo precej visoki. Predlagajo, da se preveri ali bodo ti izračuni res tako visoki, saj to predstavlja veliko breme za investitorje.*

Izračuni so se preverili. Naročili smo že izdelavo PGD in popise del, pri čemer so v projektantskem predračunu prikazane celo večje vrednosti za 20%.
- 3. V 10. členu Odloka o programu opremljanja je določeno, da se komunalni prispevek odmeri in plača pred izdajo gradbenega dovoljenja in po uradni dolžnosti. Ker se komunalni prispevek odmerja na podlagi vloge investitorja, je potrebno preveriti, ali je smiselno zapisati v odlok, da se odmerja po uradni dolžnosti.*

Da, smiselno je, da je v odloku navedeno, da se odmerja tudi po uradni dolžnosti. Na komunalno opremo se bodo prav tako priključevali že obstoječi objekti in tem bo izdana odločba po uradni dolžnosti, vsem ostalim pa na podlagi vloge za novogradnje.
- 4. V drugi alineji 11. člena Odloka o programu opremljanja je zapisano, da se določi povprečni faktor utežen glede na neto tlorisno površino dejavnosti v objektu. Komisijo zanima, kaj pomeni beseda »utežen«.*

Utežen pomeni, da je to tisti, ki je prevladujoč gledane na neto tlorisno površino dejavnosti v objektu. Npr. če je objekt po dejavnosti: 30% poslovni prostor, 70 % stanovanjska stavba; se v tem primeru upošteva za celoten objekt faktor dejavnosti, ki je določen za stanovanjsko stavbo. Terminologija je usklajena z obstoječimi predpisi.
- 5. V 16. členu Odloka o programu opremljanja je določeno, da odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Pravilno je, da odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.*

Predlog upoštevan, popravljen je 16. člen Odloka o programu opremljanja in se glasi: Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

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 Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09 – ZPNačrt-A, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popravek ZUPUDPP in 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 109/12 in 35/13) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16) je Občinski svet Občine Zreče na seji dne 2016 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Škalce - Stanojevič

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za stanovanjsko zazidavo Škalce - Stanojevič (v nadaljevanju: območje OPPN) sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o., št. 903/2015-1, marec 2016.

Upoštevana je bila vsa razpoložljiva dokumentacija in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je navedena v programu opremljanja.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Stroški opremljanja območja z novim elektroenergetskim, telekomunikacijskim ter plinovodnim omrežjem niso všteti v skupne in obračunske stroške.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Obstoječa in načrtovana komunalna oprema ter oprema iz 3. člena tega odloka je prikazana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del tega odloka.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

(1) Stroški investicije v komunalno opremo na območju OPPN in stroški investicije v komunalno opremo izven območja OPPN, ki so neposredno povezani z izvedbo, so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne opreme, ki je predmet načrtovane investicije.

(2) Skupni stroški investicije obsegajo stroške priprave zemljišč in stroške gradnje nove komunalne opreme na območju OPPN.

(3) Skupni stroški iz prejšnjega odstavka tega člena znašajo 139.053,33€ z upoštevanim ddv.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije.

(2) Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

7. člen

(1) Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Gre za preračun obračunskih stroškov na velikost gradbene parcele in neto tlorisno površino objektov.

(2) Gradbene parcele, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov, imajo skupno površino 3.514,00 m² in predstavljajo obračunsko območje za obstoječo in predvideno komunalno opremo.

Ocenjena maksimalna neto tlorisna površina objektov na območju OPPN znaša 510,00 m².

(3) V obračunsko območje sta zajeti še :

- parcela št. 282/17, k.o. Škalce v velikosti 352 m² in načrtovanim objektom neto velikosti 209,28 m² za obračunsko območje meteorna in fekalna kanalizacija ter
- parcela št. 282/9, k.o. Škalce v velikosti 242 m² in obstoječim objektom neto velikosti 131,83 m².

(4) Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunski stroški investicije.
2. Preračun obračunskih stroškov investicije na velikost gradbene parcele objekta in neto tlorisno površino objekta.
3. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka.

V. OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

8. člen

(1) Obračunski stroški investicije zajemajo stroške odkupa zemljišč, stroške priprave zemljišča ter vse stroške, vezane na izgradnjo vse javne komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena – brez upoštevanih stroškov izgradnje novega elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja).

(2) Obračunski stroški investicije znašajo 139.053,33€ z upoštevanim dddv.

VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

9. člen

(1) Enoti mere za preračun obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter gradbene parcele in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju.

(2) Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere iz prejšnjega odstavka tega člena je podan v spodnjih tabelah A in B:

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA GRADBENE PARCELE

	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino gradbene parcele (m ²)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	4.108,00	8.749,38	2,13
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
<i>1) Cestno omrežje</i>	3.514,00	41.524,35	11,82
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>	4.108,00	40.080,14	9,76
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>	3.866,00	37.421,26	9,68
<i>4) Vodovodno omrežje</i>	3.514,00	11.278,21	3,21
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		139.053,33	36,59

B. B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA

	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino objekta (m ²)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	851,11	8.749,38	10,28
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
<i>1) Cestno omrežje</i>	510,00	41.524,35	81,42
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>	851,11	40.080,14	47,09
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>	719,28	37.421,26	52,03
<i>4) Vodovodno omrežje</i>	510,00	11.278,21	22,11
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		139.053,33	212,93

VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

10. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljevanju zavezanec) po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) Komunalni prispevek se odmeri in plača pred izdajo gradbenega dovoljenja in po uradni dolžnosti.

2. Izračun komunalnega prispevka

11. člen

(1) Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so:

- razmerje med merilom gradbene parcele objekta ($D_{(p)}$) in merilom neto tlorisne površine objekta ($D_{(t)}$) pri izračunu komunalnega prispevka je 0,5 : 0,5.
- faktor dejavnosti ($K_{(dejavnost)}$) se za posamezne vrste objektov določi glede na dejavnost v objektu. Določi se povprečni faktor utežen glede na neto tlorisno površino dejavnosti v objektu. Za stanovanjsko dejavnost na območju znaša faktor dejavnosti 1,0.

(2) Olajšav za zavezance za plačilo komunalnega prispevka ni.

12. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe 9. člena in določbe 11. člena tega odloka.

Komunalni prispevek se izračuna:

$$KP_{(i)} = (A_{(parcela)} \times C_{(pi1)} \times D_{(pi)} + K_{(dejavnost)} \times B_{(tlorisna)} \times C_{(ti1)} \times D_{(ti)} \times i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{(i)}$	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
$A_{(parcela)}$	površina parcele objekta,
$C_{(pi1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$D_{(pi)}$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,5),
$K_{(dejavnost)}$	faktor dejavnosti (upoštevani faktor je 1,0)
$C_{(ti1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$B_{(tlorisna)}$	neto tlorisna površina predvidenega objekta,
$D_{(ti)}$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,5),
i	letni povprečni indeks podražitve nizkih gradenj (GZS – Združenje za gradbeništvo)

3. Pogodba o opremljanju

13. člen

(1) Gradnjo komunalne opreme po tem odloku lahko Občina Zreče zavezancu odda s pogodbo o opremljanju.

(2) Zavezanec, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso ali del načrtovane komunalne opreme in pridobi potrebna zemljišča ter to neodplačno prenese na Občino Zreče.

(3) Ostale vsebine pogodbe o opremljanju izhajajo iz veljavnega zakona o prostorskem načrtovanju.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka se višina zneska 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«.

(2) Kot datum začetka indeksiranja se šteje dan sprejetja tega odloka o programu opremljanja.

15. člen

Program opremljanja s prilogami je na vpogled na Občini Zreče.

16. člen

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

Št.

Zreče, dne 2016

Župan
Občine Zreče
mag. Boris Podvršnik l.r.