



OBČINA IVANČNA GORICA
Sokolska ulica 8
1295 Ivančna Gorica

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Zagradec – Dečja vas«

Ivančna Gorica, november 2014

Župan:
Dušan Strnad

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zagradec – Dečja vas«

Naročnik: Občina Ivančna Gorica
Sokolska ulica 8
1295 Ivančna Gorica

Župan: Dušan Strnad

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek

KAZALO

| | |
|---|-----------|
| <u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u> | 4 |
| 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu | 4 |
| 1.2. Okrajšave in pojmi | 4 |
| 1.3. Namen izdelave programa opremljanja | 5 |
| 1.4. Opis obračunskega območja | 6 |
| 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja | 7 |
| <u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA</u> | 9 |
| 2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta | 9 |
| 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta | 10 |
| <u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA</u> | 12 |
| 3.1. Obračunsko območje investicije | 12 |
| 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)..... | 15 |
| 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)..... | 15 |
| 3.3. Obračunski stroški investicije (So)..... | 16 |
| <u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA</u> | 17 |
| <u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u> | 17 |
| <u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</u> | 18 |
| 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere | 19 |
| 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere | 20 |
| 6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)..... | 21 |
| 6.4. Faktor dejavnosti | 21 |
| 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja | 21 |
| 6.6. Izračun komunalnega prispevka | 22 |
| 6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila | 23 |
| 6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju | 23 |
| 6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme ob podpisu pogodbe o opremljanju | 23 |
| <u>7. PRILOGE</u> | 24 |

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Ivančna Gorica
Sokolska ulica 8
1295 Ivančna Gorica

župan: Dušan Strnad

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po

predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.«

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zagradec – Dečja vas« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina prepusti gradnjo predvidene komunalne opreme zasebnemu investitorju pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravna svoj del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Dokument opredeljuje komunalno opremo v območju opremljanja in določa vse potrebne parametre za odmero komunalnega prispevka.

Lastniki objektov (zavezanci) s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Načeloma zaenkrat velja, da bo območje komunalno opremila občina s svojimi sredstvi. Vseeno pa program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Občino Ivančna Gorica in investitorji objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno opremo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema celotno območje prostorskega akta, t.j. OPPN Zagradec – Dečja vas in je veliko približno 1,8 ha.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele iz k.o. 1825-Zagradec: 1545/1, 1545/5, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/5, 1546/6, 1546/8, 1549/9, 1557, 1720/1.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih števil.

V naravi gre za območje jugozahodno od Dečje vasi, ob regionalni cesti proti Ambrusu. Večinoma je to nepozidano gozdnato območje z rahlo nagnjenostjo proti zahodu.

Na območju stojita tudi en pomožni in en gospodarski objekt, ki sta predvidena za odstranitev.

Prostorski akt predvideva izgradnjo 16 prostostojećih enodružinskih hiš z vso potrebno infrastrukturo. Zasnova pozidave se oblikuje obojestransko vzdolž dostopne ceste. Med dostopno in regionalno cesto bo na zahodni strani območja OPPN zgrajenih 10 stanovanjskih hiš, vzhodno vzdolž dostopne ceste pa še 6 stanovanjskih hiš.

Ob stanovanjskih objektih bodo urejene parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Ostale površine bodo zatravljene in zasajene. Terenski prehodi – brežine in oporni zidovi bodo zakriti in utrjeni z drevesno zasaditvijo, grmovnicami in plezalkami.

Slika: Ortofoto posnetek območja



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu

opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja. Ta je identična grafični prilogi iz prostorskega akta.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj projektna dokumentacija še ni izdelana, zato samo povzemamo predvidena dela na infrastrukturi, kot jih določa prostorski akt.

Prostorski akt

Območja obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Zagradec – Dečja vas«, ki bo predvidoma sprejet in objavljen hkrati s programom opremljanja.

Kot osnovo za izdelavo tega programa opremljanja upoštevamo zadnjo verzijo prostorskega akta, kot jo bo predvidoma v kratkem potrdil Občinski svet občine Ivančna Gorica.

Namenska raba zemljišča je na področju predvidenih novogradenj seveda opredeljena kot stavbno zemljišče.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Ocena stroška izgradnje komunalne opreme, Acer Novo mesto d.o.o., oktober 2014, april 2014,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 26/14)) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti) in
4. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, zaračunavanja komunalnega prispevka za fekalno kanalizacijo in primerne višine komunalnega prispevka.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

V programu opremljanja je skladno s prostorskim aktom predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno s peš povezavo in javno razsvetljavo,
- ločenega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- ekološkega otoka z nadstrešnico,
- telekomunikacijskega omrežja in
- elektroenergetskega omrežja.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bremenijo izključno investitorja, v kolikor se sam ne dogovori z upravljavcema.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del te infrastrukture in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo. Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju pred izvedbo projekta ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje predvidenih objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom.

Skozi območje sicer poteka vodovodno omrežje, ob robu pa je tudi regionalna cesta ter električno in telekomunikacijsko omrežje, kamor se bo območje navezovalo, vendar znotraj območja ni ustrezne infrastrukture.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja komunalna oprema:

Cestno omrežje z javno razsvetljavo

Vzporedno z regionalno cesto se uredi nova dostopna cestna povezava, ki poteka vzdolžno po sredini skozi celotno območje OPPN, tako da navezuje vse nove objekte. Na južni strani se dostopna cesta navezuje na regionalno cesto R3-649/2915 Zagradec – Ambrus – Žvirče, na severni strani OPPN se uredita obračališče in peš povezava do lokalne ceste v Dečji vasi. Dostopi do vseh objektov se uredijo z nove dostopne ceste. Ob zahodnem robu vozišča je predviden pas za pešce in ob njem bankina, ob vzhodnem robu vozišča pa le bankina. Kolesarji so vodeni po vozišču. Stanovanjski objekti imajo zagotovljena parkirišča na lastni parceli

Cestna razsvetljava se uredi v bankini pasu za pešce ob dostopni cesti. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik, v sivi barvi in skladne z veljavno zakonodajo. Izvede se novo odjemno mesto s krmiljenjem javne razsvetljave. Uredi se prostostoječa omarica javne razsvetljave z ločenim merilnim in krmilnim delom, postavljena na tipski betonski podstavek. Omarico javne razsvetljave se umesti v bližino ceste in se napaja iz priključno merilne omare.

Kanalizacijsko omrežje

Uredi se ločeni sistem kanalizacije. Predvidena komunalna kanalizacija se do izgradnje javnega sistema odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode zaključi slepo. Priključitev stanovanjskih objektov na komunalno kanalizacijo se omogoči po izgradnji javnega sistema odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, do takrat pa se čiščenje odpadene vode začasno omogoči z izgradnjo malih čistilnih naprav. Padavinske vode se odvaja v ponikovalnice, priporočljivo jih je zadržati ter uporabiti za sanitarne potrebe.

Vodovod

Obstoječi primarni vodovod PVC DN160 se na območju predvidenih ureditev prestavi od skrajnega jugozahodnega vogala OPPN ob rob predvidene ceste ter se na vzhodnem delu OPPN ponovno naveže na obstoječi vod. Oskrba obravnavanega območja s sanitarno in požarno vodo se zagotovi z izgradnjo vodovoda minimalnega premera DN100, z navezavo na obstoječi vodovod AC DN125. Oskrba s požarno vodo se zagotovi z izgradnjo dveh nadzemnih hidrantov, ki se umestita ob dostopno cesto.

Elektroenergetsko omrežje

Oskrba z električno energijo se zagotovi z izgradnjo novega NN zemeljskega izvoda iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Dečja vas, ki se predhodno nadgradi s transformatorjem večje nazivne moči. Uredi se elektro kabelska kanalizacija, ki se jo umesti v predvideni pas za pešce. Izvede se kabelski vod minimalnega prereza Al 4x70+2,5 mm². Prostostoječe priključno merilne omarice (PMO), ki po potrebi omogočajo vgradnjo dveh ali večjega števila merilnih mest, se umestijo na stalno dostopno mesto ob dovozni poti. Fasade in strehe objektov predstavljajo površino, ki je primerna za izvedbo fotovoltaičnih sistemov za proizvodnjo električne energije.

¹ Vse navedbe v tem poglavju so povzete po določilih prostorskega akta. Podrobnosti glede izvedbe komunalne opreme bodo podrobneje opredeljene v projektni dokumentaciji, ko bo ta izdelana.

Telekomunikacijsko omrežje

Dostopna cesta tangira obstoječi podzemni telekomunikacijski vod na severovzhodnem delu OPPN. Tangirani vod se ukine oz. nadomesti z novim priključkom na predvideno TK kabelsko kanalizacijo. Pozidava se priključuje na obstoječe telekomunikacijsko omrežje preko predvidene TK kabelske kanalizacije, ki se jo umesti v pas za pešce.

Ravnanje z odpadki

Ob dostopni cesti se uredi ekološki otok z nadstrešnico, na katerem se postavijo posode za ločeno zbiranje odpadkov. Uredi se sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest.

Ogrevanje in priprava tople vode

Ogrevanje stanovanjskih objektov in priprava tople vode se ureja individualno, pri tem se v čim večji meri zagotovi učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Predvidijo se sistemi na podlagi obnovljivih virov energije kot so lesna biomasa, toplota okolja, sončna energija, geotermalna energija idr. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo ceste s pločnikom, javno razsvetljavo in pešpotjo, ter kanalizacijskega in vodovodnega omrežja. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje prostorskega akta, t.j. občinskega podrobnega prostorskega načrta Zagradec – Dečja vas.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova komunalna oprema predvidena za vse objekte.

Navedeni objekti so tudi opredeljene v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev, ki je sicer obvezna z zakonom. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov. Obstoječih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati na območju ni. Edina obstoječa objekta (gospodarski in pomožni objekt) se odstranita.

Neto tlorisne površine objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta dopušča nekaj svobode pri izvedbi, zaradi česar je v tem programu opremljanja povprečen objekt na območju ocenjen na velikost 225 m². Dejansko bodo v fazi izvedbe možna tudi odstopanja v obe smeri od tu navedenega povprečja.

Pri izdaji odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

| Obračunsko območje | Objekt | Neto tlorisna površina v m² |
|---------------------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Vsi objekti v obračunskem območju | 3.600,00 |

vir: prostorski akt in ocena pripravljalca tega dokumenta.

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 1,8 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine.

Površine parcel so povzete po načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta.

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 14.846,00 m². To je seštevek površine parcel predvidenih 16. novih objektov.

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

| Obračunsko območje | Objekt | Površina parcel v m² |
|---------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | Vsi objekti v obračunskem območju | 14.846,00 |

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme so bili ocenjeni s strani mag. Radovana Nikiča, univ. dipl. inž. grad. iz podjetja Acer Novo mesto d.o.o. v novembru 2014. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno.

Stroški izdelave projektne dokumentacije (3%) in strokovnega nadzora ter splošnih stroškov (1,5%) so ocenjeni v deležu glede na izvedbene stroške.

Zemljišče za izvedbo komunalne opreme je že v lasti Občine Ivančna Gorica.

Vsi stroški komunalnega opremljanja območja so tako sledeči:

| Postavka | v EUR |
|---|-------------------|
| 1. Cesta, pločnik, pešpot, razsvetljava | 176.528,05 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 72.000,00 |
| 3. Vodovod | 50.600,00 |
| 4. Elektroenergetski vodi | 17.921,80 |
| 5. Telekomunikacijski vodi | 15.250,00 |
| 6. Projektna dokumentacija (3%) | 9.969,00 |
| 7. Strokovni nadzor in splošni stroški (1,5%) | 4.984,50 |
| Skupaj | 347.253,35 |

V zgornji tabeli je potrebno izločiti postavke za elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, ki ne sodita več pod javno komunalno opremo in gradnjo in financiranje katere bosta predvidoma prevzela bodoča upravljavca tovrstne opreme in ne občina.

Glede na to, da je območje z vidika kanalizacije že opredeljeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne občine in glede na to, da tudi po izgradnji še ne bo takoj v funkciji, postavko za kanalizacijo izločamo iz tega programa opremljanja. To ne pomeni, da zavezanci zanjo ne bodo plačali komunalnega prispevka, ampak bodo to storili po splošnem odloku in tedaj, ko bo dejansko javna kanalizacija prišla v uporabo.

Vse vrednosti so navedene na datum november 2014 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Zgornja tabela bi bila sicer že zadostna podlaga kot osnova za obračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vendar pa je zaradi preglednosti bolje, da je znesek strogo ločen samo na posamezno vrsto komunalne opreme. Tako so splošni stroški v sorazmernem deležu prišteti k posamezni komunalni opremi. Tako dobimo:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme

| Postavka | Skupni stroški v EUR |
|---|-----------------------------|
| 1. Cesta, pločnik, pešpot, razsvetljava | 184.471,81 |
| 2. Vodovod | 52.877,00 |
| Skupaj | 237.348,82 |

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov 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.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru občina Ivančna Gorica ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država), ampak odloča, da so obračunski stroški za cestno in vodovodno omrežje enaki skupnim stroškom.

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme

| Postavka | Obračunski stroški v EUR |
|---|---------------------------------|
| 1. Cesta, pločnik, pešpot, razsvetljava | 184.471,81 |
| 2. Vodovod | 52.877,00 |
| Skupaj | 237.348,82 |

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V tem programu opremljanja ne obravnavamo obstoječe komunalne opreme, saj je – z izjemo vodovodnega omrežja, ki pa se ga prestavlja – na območju ni bilo. To pomeni, da se za obstoječo komunalno opremo komunalni prispevek ne obračuna.

Splošni občinski odlok o komunalnem prispevku sicer še vedno velja, le da se na njegovi podlagi obračunava komunalni prispevek samo za fekalno kanalizacijo, pri čemer pa bodo komunalni prispevek za priklopitev zavezanci plačali šele takrat, ko bo dejansko možen priklop na kanalizacijo.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

| Aktivnost | Čas |
|--|--------------------|
| pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | pridobljene |
| izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov | v letu 2015 |
| gradnja komunalne opreme | 2015 – 2016 |
| tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | do konca leta 2016 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 26/2014).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|-------------|--|
| $Cp(ij)$ | strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, |
| $Ct(ij)$ | strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, |
| $OS(ij)$ | obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju |
| $\sum A(j)$ | vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra |
| $\sum T(j)$ | vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju |

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Ivančna Gorica lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 14.846,00 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 3.200,00 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = \text{kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 16}$$

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

| Komunalna oprema | Cp(ij) (EUR/m ²) | Ct(ij) (EUR/m ²) |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 12,426 | 57,647 |
| 2. Vodovod | 3,562 | 16,524 |
| Skupaj | 15,988 | 74,171 |

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote so določeni v obstoječem Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 26/2014).

V tem programu opremljanja izrecno določamo, da se obračunski stroški za obstoječe cestno in vodovodno omrežje po navedenem splošnem odloku na tem območju opremljanja ne uporabljajo, saj se bo zaračunal že komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Zato pa bodo zavezanci plačali komunalni prispevek po splošnem odloku še za kanalizacijo, ko bodo dejansko dobili možnost priključitve nanjo.

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

V tem programu opremljanja določamo, da se razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine obvezno povzame po veljavnem odloku, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ivančna Gorica (v nadaljevanje: Odlok o komunalnem prispevku Občine Ivančna Gorica).

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Ivančna Gorica. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo 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«.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

| | |
|--------------------------|---|
| KP_{ij} = | znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju |
| A_{parcela} = | površina parcele |
| $C_{p_{ij}}$ = | obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme |
| D_p = | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka |
| $C_{t_{ij}}$ = | obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme |
| A_{tlorisna} = | neto tlorisna površina |
| D_t = | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka |
| $K_{\text{dejavnost}}$ = | faktor dejavnosti |
| i = | posamezna vrsta komunalne opreme |
| j = | posamezno obračunsko območje |

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|-----------------|--|
| KP | celoten izračunan komunalni prispevek |
| KP _i | izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme |

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju znaša 15,988 EUR/m² parcele oz. 74,171 EUR/m² neto tlorisne površine za novo cestno in vodovodno omrežje skupaj.

To pomeni, da lahko **investitor povprečnega enostanovanjskega objekta** na območju (povprečje je 200 m² neto tlorisne površine na 928 m² veliki parceli) pričakuje **komunalni prispevek v višini 11.719 EUR**.

Ko bo na območju zgrajena kanalizacija, na katero bo lahko priklopil svoj objekt pa bo moral plačati še komunalni prispevek za kanalizacijo po enakih osnovah kot vsi ostali občani Občine Ivančna Gorica glede na določila občinskega splošnega odloka o komunalnem prispevku.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Občine Ivančna Gorica.

6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V programu opremljanja je v poglavju o novi komunalni opremini prikazana investicija, katere gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi o opremljanju se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno opremo, način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in vse ostale podrobnosti.

V pogodbi se podrobneje določijo tudi medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne opreme, neodplačnim prenosom komunalne opreme v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno opremo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom medsebojnih obveznosti.

6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme ob podpisu pogodbe o opremljanju

Investitorju, ki podpiše z občino pogodbo o opremljanju se naloži obveznost izgradnje ter ureditve komunalne opreme na območju opremljanja na način, ki zagotavlja normalno funkcioniranje njegovega objekta v skladu s programom opremljanja.

Finančna sredstva za izgradnjo manjkajoče komunalne zagotavlja v celoti investitor, ki podpiše pogodbo o opremljanju.

Podpis pogodbe o opremljanju ni zakonska obveza, ampak prostovoljno dejanje obeh strani, pri čemer Občina Ivančna Gorica pridobi brezplačno v trajno last novo komunalno opremo, investitor pa v naravi plača komunalni prispevek in mu pri izvedbi projekta ni potrebno biti vezan na javni razpis, javna naročila in roke, ki sicer veljajo za občine, s tem pa lažje izvaja dejavnosti, ki so potrebne za zagon njegovega projekta.

7. PRILOGE

a.) Predlog odloka

b.) Karta obračunskega območja

(obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme je enako območju prostorskega akta)