

NAROČNIK:

**OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA
TRG IVANA ROBA 3A**

5290 ŠEMPETER PRI GORICI

ŠT. PROJEKTA: 254

**USKLADITEV PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU
OPPN POSLOVNA CONA VRTOJBA OB HC**

OBRAZLOŽITEV PRIPRAVLJENEGA GRADIVA

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Koroška cesta 2

4000 Kranj

Kranj, september 2021

OBRAZLOŽITEV GRADIVA

Občina Šempeter - Vrtojba je pristopila k uskladitvi obstoječega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje poslovne cone Vrtojba ob hitri cesti, ki ga je sprejela leta 2016. Veljavna zakonodaja, natančneje 2. odstavek 34. člena področne Uredbe Vlade RS, namreč določa, da morajo Občine svoje obstoječe programa opremljanja stavbnih zemljišč uskladiti z veljavno zakonodajo.

Vsebinsko se v leta 2016 sprejeti program opremljanja ne posega. Vrednotenje in obseg potrebne komunalne opreme in (gospodarske) javne infrastrukture se ne spreminja. Vrednost infrastrukture se zgolj indeksira na današnje vrednosti. (Upošteva se posodobitve, ki so bile izvedene ob gradnji Lesnina centra.)

Spremembe, ki so zajete v noveliranem programu opremljanja, so zakonodajne narave. Spremembe so naslednje:

- spremeni se površina zemljišč, ki se opremljajo z novo komunalno opremo,
- za odmero komunalnega prispevka se uporabijo bruto tlorisne površine predvidenih stavb, objektov oz. drugih gradbenih posegov,
- faktor dejavnosti se ukine,
- spremeni se način obračuna komunalnega prispevka, ki ga mora zavezanec poravnati še za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo,
- novi program opremljanja je za občine bolj zavezujoč, saj morajo svoje vsakoletne NRP in proračune usklajevati s sprejetimi programi opremljanja

Spremenjena zakonodaja določa, da se kot obračunsko območje predvidene komunalne opreme lahko določi zgolj nepozidana zemljišča. V konkretnem primeru se opremlja območje OPPN, ki je deloma že pozidano daljše časovno obdobje. Ta območja niso predmet predmetnega programa opremljanja, saj veljavna zakonodaja za ta območja določa, da se v primeru dozidav in novogradenj na njih komunalni prispevek obračuna skladno z vsakokrat veljavnim odlokom za obstoječo komunalno opremo. Za ta območja torej sedaj velja, da so komunalno opremljena in se ne morejo več bremeniti z izgradnjo nove komunalne opreme, četudi bodo to komunalno opremo uporabljala. Posledično se kot obračunsko območje predvidene komunalne opreme določijo zgolj še nepozidana območja znotraj OPPN, kar pomeni tudi znižanje površin napram do sedaj veljavnemu programu opremljanja, ki se komunalno opremljajo.

Spremenjena zakonodaja po novem določa za stavbe obračun komunalnega prispevka od njihove bruto tlorisne površine in ne več njihove neto tlorisne površine. V tem primeru gre zgolj za tehnično spremembo, ki na odmero komunalnega prispevka praktično nima večjega vpliva. Je pa sprememba bruto tlorisnih površin napram obstoječemu programu opremljanja iz razloga zmanjšanja površin gradbenih parcel (pojasnjeno v prejšnjem odstavku). Posledično se spremenijo tudi skupne predvidene bruto tlorisne površine, ki se opremljajo.

Spremenjena zakonodaja ukinja faktor dejavnosti. Ta faktor je bil z do sedanjim programom opremljanja za vse vrste stavb vezan na faktor dejavnosti, določen s vsakokratnim odlokom za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Na to spremenjeno dejstvo Občina nima vpliva in ga zgolj vključuje v predvideni program opremljanja.

Spremenjena zakonodaja spreminja način hkratne odmere komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema priključuje nanjo. Do sedaj je veljalo, da Občina poleg obračuna nove komunalne opreme, obračuna tudi del obstoječe komunalne opreme (t. i. primarno omrežje). Sedaj to ne velja več. Občina je upravičena poleg komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, zavezancu obračunati še pripadajoči del obstoječe komunalne opreme, če je nova komunalna oprema napram obstoječi cenejša na enoto mere. (Izračun sledi v nadaljevanju.)

Spremenjena zakonodaja bolj podrobno določa obveznosti občin zagotoviti izgradnjo komunalne opreme do predvidenega roka. Občine morajo sedaj vsakoletne proračune in NRP usklajevati s sprejetimi programi opremljanja oziroma morajo le-te spremeniti. V konkretnem primeru OPPN je določeno, da bo Občina zagotovila

manjkajočo komunalno opremo najkasneje do 1. avgusta 2026. Ta rok predstavlja zakonsko najbolj mogoče odmaknjen rok. Če se ga Občina ne bo držala, bo morala pred potekom tega roka program opremljanja spreminjati. (Občina mora v dveh letih po sprejemu programa opremljanja le-tega vključiti v NRP oziroma program opremljanja spremeniti.)

PRIKAZ SPREMEMB PROGRAMA OPREMLJANJA

Vrednotenje potrebne komunalne opreme s pripadajočimi podatki o gradbenih parcelah in predvidenih BTP ter zneski na enoto mere – novi program opremljanja, so prikazani v naslednji preglednici:

Vrsta stroška	[OS _N] [EUR]	SUM A _{GP} [m ²]	SUM A _{STAVBA} [m ²]	Cp _{N(i)} [EUR/m ²]	Ct _{N(i)} [EUR/m ²]
Prometno omrežje	4.376.477	111.864	211.338	39,12	20,71
Kanalizacijsko omrežje	329.597			2,95	1,56
Vodovodno omrežje	129.443			1,16	0,61
SKUPAJ	4.835.517			43,23	22,88

Vrednotenje potrebne komunalne opreme s pripadajočimi podatki o gradbenih parcelah in predvidenih BTP ter zneski na enoto mere – dosedanji program opremljanja, so prikazani v naslednji preglednici:

Vrsta stroška	[OS] [EUR]	SUM A _{parcela} [m ²]	SUM A _{tlorisna} [m ²]	Cp _i [EUR/m ²]	Ct _i [EUR/m ²]
Prometno omrežje	3.949.753	128.062	430.596	30,84	9,17
Kanalizacijsko omrežje	309.524			2,42	0,72
Vodovodno omrežje	104.673			0,82	0,24
SKUPAJ	4.363.950			34,08	10,13

Prikaz spremembe obračuna komunalnega prispevka za objekt Lesnine – dosedanji način napram predvidenemu načinu odmere komunalnega prispevka.

Trgovski center Lesnina	Dosedanji način odmere KP (EUR)		Predvideni način odmere KP (EUR)	
	Stavba	Parkirišče	Stavba	Parkirišče
Predvidena komunalna oprema	574.224,40	26.861,22	623.904,66	37.578,75
Obstoječa komunalna oprema	184.189,77	34.509,87	165.307,65	32.815,05
Skupaj	758.414,17	61.371,09	789.212,31	70.393,80
SKUPAJ	819.785,27		859.606,12	

Pripravil:
Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.