

NAROČNIK:

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

5290 ŠEMPETER PRI GORICI

ŠT. PROJEKTA: 191

**Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju
Smete v občini Šempeter - Vrtojba**

POROČILO

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Koroška cesta 2

4000 KRANJ

Kranj, maj 2020

Projekt *Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju Smete v občini Šempeter - Vrtojba*

Vsebina projekta *Poročilo*

Naročnik *Občina Šempeter - Vrtojba
Trg Ivana Roba 3a
5290 Šempeter pri Gorici*

Številka projekta *191*

Izdelovalec *STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Koroška cesta 2
4000 KRANJ*

Vodja projekta *Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.*



VSEBINA

1	UVOD.....	4
2	PREDLOG ODLOKA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	4
2.1	SPLOŠNO	4
2.2	STROŠKI OPREMLJANJA.....	4
3	PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	6
3.1	PRIKAZ VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OLN SMETE (OBSTOJEČI ODLOK)	6
3.2	PRIKAZ VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OLN SMETE (PREDLOG ODLOKA)	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.3	PRIKAZ VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBČINO	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.4	PRIPADAJOČI DEL KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4	SKLEP	7

1 UVOD

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora in Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, je nastala obveza občin, da obstoječo področno zakonodajo odmere komunalnega prispevka v zato predpisanem roku uskladijo z določbami spremenjene zakonodaje. Občina Šempeter - Vrtojba je posledično pristopila k spremembi odloka o obračunu komunalnega prispevka.

Na podlagi 141. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), prvega odstavka 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05) in 14. člena Statuta Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS, št. 88/04 in 74/05) je Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba na 26. seji dne 22. 9. 2005 sprejel Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju občinskega lokacijskega načrta Smete.

Z Uredbo o spremembah Uredbe 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. 34/19) (v nadaljevanju Uredba) je predpisana uskladitev programov opremljanja ter odlokov o merilih in odmeri komunalnega prispevka z njenimi določbami najpozneje do 17. novembra 2019. Skladno s prvim odstavkom 34. člena Uredbe se pripravi nov program opremljanja, ki je usklajen z novo Uredbo.

2 PREDLOG ODLOKA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2.1 Splošno

Območje opremljanja obsega celotno območje Občinskega lokacijskega načrta Smete (v nadaljevanju OLN Smete), ki se nahaja na severnem robu avtoceste. Na zahodu je omejeno z obstoječim kompleksom "Gatis", na vzhodu z Ulico 9. septembra, na severu pa s cesto "Polje". Območje OLN Smete je trenutno delno pozidano in je komunalno opremljeno.

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je bila zgrajena naslednja komunalna oprema:

- cestno omrežje (ceste z javno razsvetljavo),
- vodovodno omrežje in
- kanalizacijsko omrežje (fekalna in meteorna kanalizacija).

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je bila zgrajena tudi naslednja druga gospodarska javna infrastruktura:

- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Na območju OLN Smete je enotno obračunsko območje komunalne infrastrukture, saj predvideni OLN Smete predvideva izgradnjo komunalne infrastrukture na območju, kjer se bo zagotavljala enakomerna gostota in izkoriščenost komunalnih vodov.

2.2 Stroški opremljanja

V nadaljevanju so prikazana finančna sredstva, ki so bila potrebna za izvedbo opremljanja zemljišč na območju urejanja. Za območje OLN Smete ni bilo predvidenih nobenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek opremljanja stavbnih zemljišč bremeni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti.

Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Komunalna oprema	[S] / [OS] [EUR]
Cestno omrežje	889.005
Vodovodno omrežje	152.604
Kanalizacijsko omrežje	416.468
SKUPAJ	1.458.077

Preglednica 1: Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{iN}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- delež proračunskih stroškov.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{iN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, je 0,5:0,5.

Spodaj navedena izhodišča predstavljajo osnovno strokovno podlago za odmero komunalnega prispevka:

Komunalna oprema	[S] / [OS]	
	C_{pi} [EUR/m ²]	C_{ti} [EUR/m ²]
Cestno omrežje	35,58	60,70
Vodovodno omrežje	6,11	10,42
Kanalizacijsko omrežje	16,67	28,43
SKUPAJ	58,35	99,55

Preglednica 2: Prikaz vrednosti C_{pi} in C_{ti} za območje OLN.

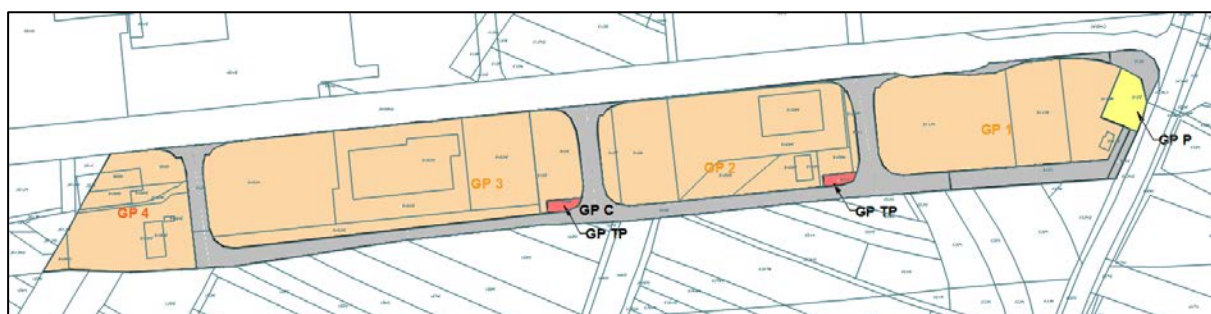
3 PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1 Splošno

Vsota površin gradbenih parcel in BTP predvidenih objektov znotraj območja urejanja, za katere se obračuna komunalni prispevek, je prikazana v sledeči preglednici. Primerjalni izračuni komunalnega prispevka, ki so predstavljeni v nadaljevanju so izdelani na primerih za gradbene parcele GP1, GP2, GP3 in GP4. Konkretna višina komunalnega prispevka je neposredno odvisna od velikosti gradbene parcele in stavbe na njej, zato točne vrednosti komunalnega prispevka ni mogoče navesti.

gradbena parcela	površina gradbene parcele [m ²]	stavba	ABTP [m ²]
GP 1	5.775	O6 + O7	4.095
GP 2	6.387	O4 + O5	5.481
GP 3	9.545	O3	3.750
GP 4	3.280	O1 + O2	1.321
SKUPAJ	24.987		14.647

Preglednica 3: Prikaz vsote površin gradbenih parcel in vsote predvidenih BTP.



Slika 1: Prikaz parcelacije iz OLN.

3.2 Prikaz višine komunalnega prispevka na območju OLN Smete

V nadaljevanju je prikazana višina komunalnega prispevka po posameznih vrstah nove komunalne opreme in sicer na primerih za gradbene parcele GP1, GP2, GP3 in GP4. Izračun je narejen za območje urejanja OLN Smete po obstoječem odloku ter po predlogu novega odloka. Obstoječi odlok nima razdelitve stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme.

Trenutno se komunalni prispevek na območju OLN Smete obračunava kot vsota komunalnega prispevka za delno opremljeno območje po odloku za Občino ter komunalnega prispevka po obstoječem odloku za območje OLN Smete.

Nova področna zakonodaja takega načina obračunavanja komunalnega prispevka ne dopušča več. Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme je potrebno izvesti v skladu s 31. členom Uredbe, ki določa da, če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na sledeči način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

V nadaljevanju so prikazani izračuni komunalnega prispevka, ki vključujejo tudi višino pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Sledeča preglednica prikazuje zbrane vrednosti višine komunalnega prispevka, ki so izračunane po obstoječem odloku ter po predlogu odloka za OLN Smete, po katerem višina komunalnega prispevka predstavlja vsoto komunalnega prispevka po predlogu odloka za OLN Smete ter komunalnega prispevka za opremljeno območje po odloku za Občino.

gradbena parcela	Obstoječi odlok			Predlog odloka		
	OLN Smete 2005	Delno opremljeno območje Občina	Skupaj	Predlog OLN Smete 2020	Opremljeno območje Občina	Skupaj (upoštevana višina pripadajočega dela KP po 31. členu Uredbe)
GP1	359.686	55.417	415.102	372.320	248.412	372.320
GP2	446.626	68.183	514.809	459.163	304.324	459.163
GP3	439.708	69.739	509.447	465.144	316.777	465.144
GP4	152.759	24.199	176.958	161.451	109.862	161.451

Preglednica 4: Prikaz višine komunalnega prispevka v EUR po obstoječem odloku ter po predlogu odloka (upoštevani so indeksirani stroški opremljanja).

4 SKLEP

Iz primerjalnih izračunov komunalnega prispevka v Občini Šempeter - Vrtojba je razvidno, da je komunalni prispevek izračunan po predlogu odloka na območju OLN Smete po višini primerljiv z višino komunalnega prispevka po obstoječem odloku za predmetno območje urejanja.

Razlika v višini komunalnega prispevka za območje OLN Smete nastane zaradi spremenjenih zakonskih podlag, ki po novem določajo, da se pri izračunu stroškov opremljanja za ceste upošteva vrednost DDV. Trenutno veljavni odlok tega še ne upošteva.

Razlika v skupni višini komunalnega prispevka pa nastane poleg prej navedenega tudi zaradi obveze upoštevanja določil iz 31. člena Uredbe.

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.