

6



OBČINA ŽALEC
Župan

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec
☎: (03) 713 64 40 Fax: (03) 713 64 64
E-pošta: glavna.pisarna@zalec.si

Številka: 420-07-0054/2011
Datum: 14.9.2011

OBČINSKEMU SVETU

ODBORU ZA OKOLJE, PROSTOR
IN KOMUNALNE ZADEVE

**ZADEVA: PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O PROGRAMU
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČINE ŽALEC (I. in
II. obravnava)**

V obravnavo vam posredujemo predlog sprememb in dopolnitev odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec (I. in II. obravnava), z namenom, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Za obrazložitev pooblašчам vodjo oddelka za varstvo okolja in urejanje prostora, Aleksandra Žolnirja, univ. dipl. inž. kmet.

VODJA ODDELKA ZA VARSTVO
OKOLJA IN UREJANJE PROSTORA
Aleksander Žolnir, univ. dipl. inž. kmet.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
Tanja Razborsšek Rehar, univ. dipl. ekon.



ŽUPAN
Janko Kos, univ. dipl. org. spec.

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo

Faza: PREDLOG (I in II. obravnava)

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/0980/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 72/93, 6/1994 Odl.US: U-I-13/94-65, 45/1994 Odl.US: U-I-144/94-18, 57/1994, 14/1995, 20/1995 Odl.US: U-I-285/94-105, 63/1995, 73/1995 Odl.US: U-I-304/94-9, 9/1996 Odl.US: U-I-264/95-7, 39/1996 Odl.US: U-I-274-95, 44/1996 Odl.US: U-I-98/95, 26/1997, 70/1997, 10/1998, 68/1998 Odl.US: U-I-39/95, 74/1998, 12/1999 Skl.US: U-I-4/99 (16/1999 popr.), 36/1999 Odl.US: U-I-313/96, 59/1999 Odl.US: U-I-4/99, 70/2000, 94/2000 Skl.US: U-I-305-98-14, 100/2000 Skl.US: U-I-186/00-10, 28/2001 Odl.US: U-I-416/98-38, 87/2001-ZSam-1, 16/2002 Skl.US: U-I-33/02-7, 51/2002-ZLS-L, 108/2003 Odl.US: U-I-186/00-21, 77/2004 Odl.US: U-I-111/04-21, 72/2005, 100/2005-UPB1, 21/2006 Odl.US: U-I-2/06-22, 14/2007-ZSPDPO, 60/2007, 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: U-I-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07), Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec (Ur. l. RS, št. 25/09, 28/10, 55/10) in 80. člena Statuta Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 37/99, 43/00, 37/01, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 23/06) je Občinski svet občine Žalec na _____ seji dne _____ sprejel

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec

1. člen

Vsebina 1. člena se nadomesti z naslednjo vsebino:

"S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec (Prenova programa opremljanja – junij 2011) in merila za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec. Ob tem ostanejo v veljavi vse kartografske priloge in podlage sedaj veljavnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec (Prenova programa opremljanja – junij 2010)"

2. člen

Legenda formule $KP_{iN} = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$ iz 6. člena se dopolni z naslednjo manjkajočo vsebino:

- D_{pi} ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{pi} ... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

3. člen

Vsebina 7. člena se nadomesti z naslednjo vsebino:

"Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme so po višini enaki obračunskim stroškom in znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO C 1	44.700.026,67
Kanalizacija	OBO K 1	12.382.807,46
Vodovod	OBO V 1	27.777.597,86
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO PRO 1	502.540,00
Javne površine in parkirišča	OBO JP 1	4.164.366,54

Obračunski stroški preračunani na mersko enoto kvadratnega metra parcele za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so:

<i>Vrsta opreme</i>	<i>Oznaka obračunskega območja</i>	<i>PP [m²]</i>	<i>Vrednost [EUR]</i>	<i>Cena ne enoto (Cpi) [EUR/m²]</i>
<i>Ceste</i>	<i>OBO C 1</i>	<i>9.502.707,78</i>	<i>44.700.026,67</i>	<i>4,704</i>
<i>Kanalizacija</i>	<i>OBO K 1</i>	<i>3.710.839,18</i>	<i>12.382.807,46</i>	<i>3,337</i>
<i>Vodovod</i>	<i>OBO V 1</i>	<i>8.556.641,77</i>	<i>27.777.597,86</i>	<i>3,246</i>
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	<i>9.502.707,78</i>	<i>502.540,00</i>	<i>0,053</i>
<i>Javne površine in parkirišča</i>	<i>OBO_JP_1</i>	<i>9.502.707,78</i>	<i>4.164.366,54</i>	<i>0,438</i>

Obračunski stroški preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so:

<i>Vrsta opreme</i>	<i>Oznaka obračunskega območja</i>	<i>NTPO [m²]</i>	<i>Vrednost [EUR]</i>	<i>Cena ne enoto (Cti) [EUR/m²]</i>
<i>Ceste</i>	<i>OBO C 1</i>	<i>2.714.129,19</i>	<i>44.700.026,67</i>	<i>16,469</i>
<i>Kanalizacija</i>	<i>OBO K 1</i>	<i>1.116.004,40</i>	<i>12.382.807,46</i>	<i>11,096</i>
<i>Vodovod</i>	<i>OBO V 1</i>	<i>2.026.409,24</i>	<i>27.777.597,86</i>	<i>13,708</i>
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	<i>2.714.129,19</i>	<i>502.540,00</i>	<i>0,185</i>
<i>Javne površine in parkirišča</i>	<i>OBO_JP_1</i>	<i>2.714.129,19</i>	<i>4.164.366,54</i>	<i>1,534</i>

4. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OBČINA ŽALEC

Številka _____
 Žalec, dne _____

Župan
Janko Kos



OBČINA ŽALEC

Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora

Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec
☎: (03) 713 64 40 Fax: (03) 713 64 64
E-pošta: glavna.pisarna@zalec.si
Prosimo, da se pri odgovoru sklicujete na
našo številko zadeve.

Številka: 420-07-0054/2011

Datum: 14.9.2011

Občinskemu svetu

Odboru za okolje, prostor in komunalne zadeve

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/0980/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) določa, da se odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Z odlokom ga sprejme občinski svet.

Občina Žalec je leta 2009 za svoje območje izdelala Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec in sprejela Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec (Ur. l. RS, št. 25/09, 28/10), ki je temeljil na določenih Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07). V letu 2010 sta bila oba dokumenta, zaradi izvedbe več novih investicij v gradnjo komunalne opreme in opredelitve novih investicij v načrt razvojnih programov Občine Žalec, ustrezno prenovljena.

Od sprejema programa opremljanja je Občina Žalec izvedla več investicij v gradnjo komunalne opreme, ki so bile predmet prenove Programa opremljanja stavbnih zemljišč v letu 2010. Ob preverjanju vrednosti cestnega omrežja je bilo ugotovljeno, da za nekatere investicije vrednost sofinanciranja iz drugih virov financiranja (ne iz občinskega proračuna) ni bila zavedena, zaradi česar tudi ni bila upoštevana ob prenovi Programa opremljanja stavbnih zemljišč v letu 2010. Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina odločila za prenavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec. Občina Žalec je pri podjetju OIKOS d.o.o. naročila izdelavo prenove »Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec«.

Prenova programa opremljanja je izdelana v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07), ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/0980/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07).

Program opremljanja obravnava vso obstoječo komunalno opremo na območju občine in tista predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme za letošnje in prihodnje leto, ki jih je Občina Žalec opredelila v načrtu razvojnih programov.

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika in upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so bili uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja ocenila kot uporabne za njegovo izdelavo.

Namen in cilji prenove programa opremljanja

Osnovni namen prenove obstoječega programa opremljanja je Občini Žalec zagotoviti ustrezno strokovno podlago, na podlagi katere bo lahko izvajala opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in odmerjala komunalni prispevek.

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Cilji izdelave programa opremljanja so:

- prenovljena analiza stanja obstoječe komunalne opreme v občini;
- prenovljena analiza predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme;
- prenovljena obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme;
- na podlagi novih dejstev določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- na podlagi novih dejstev določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na celotnem območju občine.

Kratka obrazložitev o prenovi programa opremljanja

Prenova programa opremljanja je temeljila predvsem na podatkih, ki jih ima Občina Žalec v svojih evidencah oziroma v svojih bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (veljavnega prostorskega plana Občine), analize obstoječe komunalne opreme in predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme. Tudi v tem primeru smo sledili temu vodilu.

Na začetku prenove programa opremljanja so bili od predstavnikov Občine Žalec prevzeti podatki o obstoječi komunalni opremi in načrt razvojnih programov. V času prenove programa opremljanja Občina še ni sprejela novih prostorskih aktov, zato je bila prenova programa opremljanja pripravljena na podlagi istega prostorskega akta, kot osnovni program opremljanja.

V praksi je bilo potrebno v vrednosti skupnih in obračunskih stroškov upoštevati vrednost sofinanciranja gradnje komunalne opreme iz drugih virov financiranja (ne iz občinskega proračuna), ki ni bila zavedena v uradnih evidencah Občine Žalec, zaradi česar tudi ni bila upoštevana ob prenovi Programa opremljanja stavbnih zemljišč v letu 2010.

Ob tem je bila ugotovljena tudi pomanjkljiva obrazložitev ene od formul za izračun komunalnega prispevka v posebnih primerih. Zato se s sedanjo spremembo predlaga tudi odprava te pomanjkljivosti z dodatno opredelitvijo dveh členov formule.

Nove vrste komunalne opreme in njim pripadajoča obračunska območja niso bila opredeljena, že obstoječa pa niso bila spreminjana. Ker se podatki o prostorski razporeditvi vrst komunalne opreme in obračunskih območjih vrst komunalne opreme niso spreminjali, se posledično niso spreminjale tudi kartografske priloge. Tako kartografske priloge pričujočega programa opremljanja predstavljajo kartografske priloge dokumenta Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec - Prenova programa opremljanja – junij 2010) (Oikos d.o.o., junij 2010) in jih v sklopu pričujočega dokumenta ne podajamo ponovno.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Obračunska območja z merskimi enotami

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

V spodnji tabeli so podani podatki o obračunskih območjih posamezne vrste komunalne opreme s podatki o merskih enotah.

Vrsta opreme	Oznaka obračunskih območij	Površina parcel na obračunskem območju [m ²]	NTPO na obračunskem območju [m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	9.502.707,78	2.714.129,19
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	3.710.839,18	1.116.004,40
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	8.556.641,77	2.026.409,24
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	9.502.707,78	2.714.129,19
Javne površine	OBO_JP_1	9.502.707,78	2.714.129,19

Obračunski stroški opremljanja preračunani na merske enote

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Pri opisu oz. določitvi vrednosti komunalne opreme (infrastrukture) so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna.

V spodnji tabeli so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Vrsta opreme	Oznaka obračunskih območij	PP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto (Cpi) [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	9.502.707,78	44.700.026,67	4,704
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	3.710.839,18	12.382.807,46	3,337
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	8.556.641,77	27.777.597,86	3,246
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	9.502.707,78	502.540,00	0,053
Javne površine	OBO_JP_1	9.502.707,78	4.164.366,54	0,438

V spodnji tabeli so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Vrsta opreme	Oznaka obračunskih območij	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto (Cti) [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	2.714.129,19	44.700.026,67	16,469
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	1.116.004,40	12.382.807,46	11,096
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	2.026.409,24	27.777.597,86	13,708
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	2.714.129,19	502.540,00	0,185
Javne površine	OBO_JP_1	2.714.129,19	4.164.366,54	1,534

Nadgradnja programa opremljanja

Obračunski program opremljanja obsega obstoječo in predvideno komunalno opremo na območju občine Žalec.

Ob vsaki spremembi Načrta razvojnih programov Občine Žalec se posodobi tudi program opremljanja z novo predvideno in v tem času zgrajeno komunalno infrastrukturo (prej je to bila predvidena infrastruktura (predvidena vlaganja) potem obstoječa (izvedena vlaganja-zgrajena).

Za območja, ki so bila iz tega programa opremljanja izločena iz obravnave, zaradi sprejema podrobnih izvedbenih prostorskih aktov, bo potrebno sprejeti posebne programe opremljanja. Ti morajo biti usklajeni z obravnavanim programom opremljanja stavbnih zemljišč. Pri pripravi teh programom se izračun vrednosti obstoječe komunalne opreme uporabi kot podlaga za določitev t.i. nadomestitvenih stroškov. Pri tem se upošteva sorazmerni delež obremenitve posamezne vrste obstoječe komunalne opreme oz. način določen s tem odlokom.

Primerjava izračuna komunalnega prispevka za različne velikosti in vrste objektov

V spodnji tabeli je podana primerjava izračuna komunalnega prispevka med obstoječim odlokom in predlaganimi spremembami in dopolnitvami veljavnega odloka za različne velikosti in vrste objektov. Primeri so oblikovani za objekte, ki imajo možnost priklopa in uporabe vseh vrst komunalne opreme (cestno omrežje, kanalizacijsko omrežje, vodovod, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine).

Primer 1 – stanovanjski objekt

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	600	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
- faktor dejavnosti	1	-
Komunalni prispevek – obstoječi odlok	6.911,50	EUR brez DDV
PREDLOG	6.695,98	EUR brez DDV

Primer 2 – večstanovanjski objekt

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	1000	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	450	m ²
- faktor dejavnosti	1,3	-
Komunalni prispevek – obstoječi odlok	20.433,88	EUR brez DDV
PREDLOG	19.801,32	EUR brez DDV

Primer 3 – trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	1000	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	600	m ²
- faktor dejavnosti	1,2	-
Komunalni prispevek – obstoječi odlok	24.026,37	EUR brez DDV
PREDLOG	23.283,65	EUR brez DDV

Primer 4 – ne stanovanjski objekt-kmetijski objekt

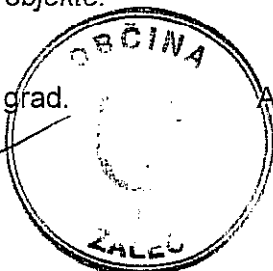
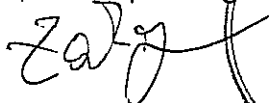
Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	1000	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	600	m ²
- faktor dejavnosti	0,7	-
Komunalni prispevek – obstoječi odlok	16.043,05	EUR brez DDV
PREDLOG	15.545,13	EUR brez DDV

OPOMBA:

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) ne dopuščata nižjega faktorja dejavnosti kot je 0,7 za tovrstne objekte.

Pripravil:

Bojan Zakonjšek, univ. dipl. inž. grad.



VODJA ODDELKA

Aleksander Žolnir, univ. dipl. inž. kmet.

