PREDLAGATELJ: **Blaž Račič, župan občine Jesenice**
POROČEVALKA: **mag. Valentina Gorišek, vodja Oddelka za okolje in prostor**

PREDLOG
ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA PARTIZAN
DRUGA OBRAVNAVA

1. OBRAZLOŽITEV

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2) v 1. odstavku 152. člena določa, da občina v občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi. V 1. odstavku 153. člena je določeno, da se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z izvedbenim prostorskim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture. (2. odstavek 153. člena). Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. (3. in 4. odstavek 153. člena).

Predmet opremljanja stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo je območje, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Partizan (UL RS št. 139/2020, v nadaljevanju OPPN). Na območju OPPN bo urejena naslednja gospodarska javna infrastruktura: cestno omrežje s cestno razsvetljavo, vodovodno in hidrantno omrežje, kanalizacija komunalne odpadne vode, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko (TK) omrežje, vročevodno omrežje. Skupni stroški investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN Partizan znašajo 851.389 € in obsegajo stroške za pridobitev in pripravo zemljišč ter stroške za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN. V skupnih stroških so upoštevani odkupi površin za javni park, javni pešpoti (F2/5 in F2/3), sprehajalno pot vzdolž potoka Ukova (F2/4) ter izvedba krajinske ureditve javnega parka in pešpoti ob potoku. V skupnih stroških je upoštevana tudi priprava projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (geodetski načrt in parcelacija, DGD, PZI). Vsi navedeni stroški, razen delni stroški pridobivanja in priprave zemljišč (geodetski načrt in parcelacija, projektna dokumentacija), niso zajeti v obračunskih stroških. V skupne stroške, ne pa v obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka tudi ni zajeta izgradnja elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja (TK), KTV omrežja. Ta omrežja niso del lokalne gospodarske javne infrastrukture oz. komunalne opreme. Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo znašajo 443.965 €. Ti so osnova, od katere se na način, ki ga določajo podzakonski predpisi, obračuna komunalni prispevek. Obračunski stroški komunalne opreme se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Vsota vseh komunalnih prispevkov, ki se bodo po oceni zbrali, predstavlja obračunske stroške.

V kolikor se investitor in občina s pogodbo o opremljanju v skladu s 157. členom ZUreP-2 dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, ki je predmet tega programa opremljanja, se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki

se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.

Občinski svet je predlog odloka v prvem branju obravnaval in sprejel na 15. redni seji dne 10/12/2020. Na sejah pristojnih odborov in seji občinskega sveta so bila podana pojasnila, pripomb na predlagan tekst pa ni bilo (popravljena je pravopisna napaka v 12. členu odloka). Predlog odloka je v enakem besedilu predložen občinskemu svetu v drugi obravnavi v mesecu februarju 2021.

2. PREDLOG SKLEPA

V skladu s 85. členom Poslovnika o delu občinskega sveta občine Jesenice (Ur. list RS, št. 2/16) predlagam Občinskemu svetu Občine Jesenice, da na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18), 14. člena Statuta Občine Jesenice (Ur. list RS, št. 101/2015) ter 94. člena Poslovnika o delu Občinskega sveta občine Jesenice (Ur. list RS, št. 2/2016) sprejme naslednji

SKLEP:
Sprejme se predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta Partizan – druga obravnava.

Pripravili:
Sodelavci Oddelka za okolje in prostor
Ipsum d.o.o., Ljubljana

Blaž Račič
ŽUPAN

Številka: 351-244/2020
Datum: 11. 1. 2021

Priloga:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta Partizan – predlog

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; ZureP-2), 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in 14. člena Statuta Občine Jesenice (Ur. l. RS št. 105/15) je Občinski svet Občine Jesenice na _____. seji dne _____ sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja
Občinskega podrobnega prostorskega načrta Partizan

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Partizan (Ur. l. RS, št. 139/20, v nadaljevanju: OPPN), sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Ipsum d.o.o., št. proj. 63-106/20, oktober 2020.

2. člen
(sestavni deli programa opremljanja)

(1) Program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del programa opremljanja vsebuje:
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo komunalne opreme,
- obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme,
- izračun skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m^2 parcele in na m^2 bruto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme,
- podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(3) Grafični del programa opremljanja vsebuje:
- grafični izris obravnavane komunalne opreme,
- grafični izris obračunskih območij po posameznih vrstah komunalne opreme.

3. člen
(pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
2. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

3. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem, pridobivanjem zemljišč in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme, na obračunskem območju.
4. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.
5. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača Občini Jesenice
6. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje bruto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
7. Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
8. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe
9. Bruto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. KOMUNALNA OPREMA

4. člen
(komunalna oprema)

Na območju OPPN bo urejena naslednja nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija komunalne odpadne vode,
- vročevodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko (TK) omrežje.

III. OBRAČUNSKO OBMOČJE

5. člen
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Obračunsko območje za novo komunalno opremo se nahaja znotraj ureditvenega območja OPPN.

(2) V obračunskem območju za ceste z javno razsvetljavo in vodovodno omrežje, je zajeta gradbena parcela in bruto tlorisna površina obeh predvidenih objektov na območju funkcionalne enote F2/1. Površina gradbene parcele tega obračunskega območja je 3.917 m^2. Skupna bruto tlorisna površina obeh objektov tega obračunskega območja je 5.058 m^2.

(3) V obračunskem območju za kanalizacijo odpadnih komunalnih voda, so zajete vse gradbene parcele in bruto tlorisne površine objektov na celotnem območju OPPN. Skupna površina gradbenih parcel tega obračunskega območja je 13.549 m^2. Skupna bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja je 10.182 m^2.

(4) V obračunskem območju za vročevod sta zajeti gradbeni parceli funkcionalnih enot F2 in F3 ter bruto tlorisne površine obeh novih objektov na F2 in obeh obstoječih objektov na območju F3. Ostali objekti so na omrežje vročevoda že priključeni. Skupna površina gradbenih parcel tega obračunskega območja je 7.868 m^2. Skupna bruto tlorisna površina objektov tega obračunskega območja je 6.801 m^2.

IV. OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE V NOVO KOMUNALNO OPREMO

6. člen
(skupni in obračunski stroški)

(1) Skupni stroški investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo znašajo 851.389 € in obsegajo stroške za pridobitev in pripravo zemljišč, stroške za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.

(2) Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo znašajo 443.965 €.

(3) V obračunskih stroških investicije ni upoštevan strošek izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja, ki ne spadata med obvezne lokalne gospodarske javne službe varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra.

(4) Obračunski stroški za ceste zajemajo 22% davek na dodano vrednost (DDV). Obračunski stroški kanalizacije komunalne odpadne vode, vodovodnega in hidrantnega omrežja, vročevodnega omrežja in priprave in pridobivanja zemljišč so brez DDV.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

7. člen

(1) Osnova za odmero komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo na območju in višina obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na katero se območje priključuje.

(2) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške investicije, za posamezno vrsto komunalne opreme, preračuna na m^2 gradbene parcele objekta ($C_{pN(ij)}$) in m^2 bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(ij)}$)

(3) Obračunski stroški izgradnje posamezne vrste komunalne opreme, preračunani na m^2 parcele (CpN(ij)) in na m^2 bruto tlorisne površine objekta (CtN(ij)), so:

(4)

	Parcela objekta CpN(ij) [EUR/m^2]	**Bruto tlorisna površina objekta CtN(i,j) [EUR/m^2]**
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	12,76	9,89
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/
- CESTE	33,53	25,97
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	9,20	12,25
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	26,33	20,39
- VROČEVODNO OMREŽJE	4,42	5,12
SKUPAJ	**86,25**	**73,60**

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen
(podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

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

(2) Delež površine parcele (D_{pN}) in delež bruto tlorisne površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka znašata $D_{pN} : D_{tN} = 0,5 : 0,5$.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) Komunalni prispevek se odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja.

VII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) V kolikor je komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) za posamezno vrsto komunalne opreme nižji od KP po veljavnem Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini Jesenice (v nadaljevanju: splošni odlok), se odmeri razlika KP do KP po splošnem odloku oz. če kakšen od objektov po tem odloku, ni v obračunskem območju za določeno komunalno opremo, se KP odmeri po splošnem odloku za celoto.

(2) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$\mathbf{KP_{nova\,(ij)} = (A_{GP} * C_{pN(ij)} * D_{pN}) + (A_{STAVBA} * C_{tN(ij)} * D_{tN})}$$

pri čemer je:

$KP_{nova(ij)}$	-	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{GP}	-	površina gradbene parcele stavbe (m^2)
A_{STAVBA}	-	bruto tlorisna površina stavbe (m^2)
D_{pN}	-	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
$C_{pN(ij)}$	-	stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	-	stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
D_{tN}	-	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	-	posamezna vrsta nove komunalne opreme;
j	-	posamezno obračunsko območje;

(3) V primeru spremembe dejavnosti v objektu, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave ali druge gradnje, pri kateri se spremeni bruto tlorisna površina stavbe, se za izračun komunalnega prispevka uporabi formula iz prejšnjega odstavka. Upošteva se razliko med izračunom komunalnega prispevka po načrtovani spremembi in izračunom pred načrtovano spremembo. Pri odmeri se upošteva že plačan komunalni prispevek.

(4) Če je višina komunalnega prispevka po načrtovani spremembi manjša od višine komunalnega prispevka pred načrtovano spremembo, se razlika zavezancu ne vrne. Pri morebitni večkratni rekonstrukciji ali nadomestni gradnji se upošteva bruto tlorisna površina največje stavbe za katero je bil plačan komunalni prispevek.

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(postopek odmere komunalnega prispevka)

(1) Odločbo o odmeri komunalnega prispevka izda občinska uprava na zahtevo investitorja, ki vlogi za odmero komunalnega prispevka priloži projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali po uradni dolžnosti.

(2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se zavezancu odmeri v skladu z veljavno uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in podlagah za odmero komunalnega prispevka ter v skladu z veljavnim občinskim splošnim odlokom.

(3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v dveh letih od pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek.

10. člen
(pogodba o opremljanju)

V primeru, da komunalno opremo gradi investitor, ki je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, se z njim sklene pogodba o opremljanju, s katero se uredijo obveznosti med Občino Jesenice in investitorjem.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen
(vpogled v elaborat Program opremljanja)

Elaborat Program opremljanja s prilogami iz 2. člena tega odloka, je v analogni in digitalni obliki na vpogled na sedežu Občine Jesenice.

13. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 351-244/2020
Jesenice, dne

Župan
Občina Jesenice
Blaž Račič