

OBČINA ROGATEC

POROČILO

SPREMEMBA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO V OBČINI ROGATEC

NAROČNIK:

OBČINA ROGATEC
Pot k ribniku 4
3252 Rogatec

PROJEKT:

**SPREMEMBA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH
ZELJIŠČ ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO ZA
OBMOČJE OBČINE ROGATEC**

IZDELAL:

**MIKRODATA GIS d.o.o.,
Fram 18
2313 Fram**

ŠT. PROJEKTA:

11/2014

**ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:
SODELAVEC:**

**Vinko Kurent, mag.
Jadran RUDEC, iur.**

DATUM:

September, 2014

**Direktor:
Vinko Kurent, mag.**

KAZALO VSEBINE:

Uvod

Namen programa opremljanja stavbnih zemljišč	4
Predmet predloga sprememb Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč	4
Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja z spremembami	4
Podatki in zakonske podlage za pripravo programa opremljanja	5
Razlaga pojmov uporabljenih v programu opremljanja	6
a) Pripravljalne in organizacijske aktivnosti	7
b) Območje POSZ	10
c) Členitev območij stavbnih zemljišč po PNRP na skupine parcel	11
č) Členitev objektov NTPO	11
d) Obračunska območja za posamezne vrste obstoječe komunalne infrastrukture	12
e) Vsota površin parcel in NTPO objektov po obračunskih območjih	13
f) Skupni in obračunski stroški opremljanja	14
g) Indeksacija stroškov	15
h) Preračun obračunskih stroškov na enoto mere	16
i) Merila in izračun komunalnega prispevka z testno odmero in primerjavo odmere pred in po spremembi	17
j) Priprava GIS SDSM4 aplikacije za vodenje podatkov POSZ in odmero KP	18

UVOD

Namen programa opremljanja stavbnih zemljišč

ZPNačrt, ki je pričel veljati 28.04.2007 opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer **program opremljanja** stavbnih zemljišč in **komunalni prispevek**, ki ju vsebinsko povezuje in kot celoto integrira v sistem urejanja prostora in vodenja prostorske politike v občini.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu. Program opremljanja pripravi pristojni organ občinske uprave na podlagi veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov občine, sprejme pa ga občinski svet z odlokom.

Občinski svet Občine Rogatec je na 22. seji dne 25. 2. 2010 sprejel ODLOK o programu opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Rogatec. S tem odlokom se je sprejel program opremljanja stavbnih zemljišč, s katerim so določene osnove za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini Rogatec. Gre za instrument, ki ga v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč ter plačilom dela stroškov gradnje komunalne opreme opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Ur. list RS, št. 33/07 in 70/80-ZVO-1B).

Predmet predloga sprememb Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo (v nadaljevanju - POSZ)

Pristojni organ občinske uprave mora ob spremembah stanja komunalne opremljenosti ali ob spremembah občinskega prostorskega načrta ugotoviti spremembe ter predložiti v sprejem OS spremembe veljavnega Odloka o programu opremljanja s komunalno opremo kot tudi Odloka o komunalnem prispevku.

Predmet predloga sprememb Odloka je povečanje površin stavbnih zemljišč, ki so nastale po sprejemu novega prostorskega načrta občine (OPN) v obračunskih območjih za posamezne vrste komunalne opreme, kjer je možna priključitev in gradnja objektov in nova vlaganja občine v pripravo stavbnih zemljišč in urejanje komunalne opremljenosti v območjih, kjer le te še ni bilo v obdobju po sprejemu Odloka pa do junija 2014 ter V tem kontekstu je izveden ta elaborat, ki predstavlja strokovne podlage, ki vključujejo nova strokovna dejstva, ki so nastala v podlagah Programa opremljanja kot posledica:

- sprejema novega Občinskega prostorskega načrta Občine Rogatec (Uradni list RS, št. 19/2014 z dne 17. 3. 2014 Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogatec – v nadaljevanju »OPN«) in kot
- vlaganj občine Rogatec v javno komunalno infrastrukturo v času od sprejetja Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Rogatec na 22.seji OS z dne 25.2.2010.

Z vgradnjo teh sprememb v Odlok občina zagotovi ustrezne osnove za odmerjanje komunalnega prispevka. Merila in način odmere ter druga določila v zvezi s komunalnim prispevkom pa bo na podlagi teh sprememb opredelila v posebnem odloku o komunalnem prispevku.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja z spremembami

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba)
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

Spremembe, predvsem zaradi sprejema novega OPN ni mogoče izdvojiti iz celote ampak je predložena pristojnemu organu občine v okvirjih tega elaborata nova vsebina Programa opremljanja, ki tako tvori ustrezno in zadostno podlago občinskemu pristojnemu organu za predložitev konkretnih sprememb (po členih Odloka) Odloka Občinskemu svetu v sprejem.

Predlog sprememb programa opremljanja je torej izdelan za celotno območje občine Rogatec. Upošteva nove površine parcel za gradnjo in vlaganja v vso obstoječo komunalno infrastrukturo, ki jo je v skladu z zakonskimi določili mogoče šteti za komunalno opremo. V tem obdobju ni bilo evidentiranih novih vlaganj občinskih sredstev v javne občinske ceste, kategorizirane z odlokom o kategorizaciji občinskih cest, vključno s pločniki in z javnimi parkirišči in tudi ne v javno občinsko omrežje za odvajanje odpadnih in padavinskih voda (javna kanalizacija), Bila pa so realizirana nova vlaganja občinskih sredstev v:

- širitev omrežje javnega vodovoda na območju naselij Log-Dobovec (znesek investicije 498.995,23 € in delež občine 1.184 €, izvedba 2010)
- zamenjavo vodovodnih cevi na primarnem vodovodu (znesek investicije 938.854,18 €, delež občine 114.821,00 €), izvedba oktober 2014
- ločitev mešanega sistema na meteorno in fekalno kanalizacijo – Rogatec vzhod (vrednost investicije 800.366,44 €, delež občine 19.475,00 € - izvedba oktober 2013)

V spremembah programa opremljanja so zajete naslednje vsebine:

- glede na kvaliteto in razvejanost oz. dejanski obstoj komunalne opreme je spremenjeno obračunsko območje občine za javni vodovod;
- na razširjenem območju javnega vodovoda so se povečala vlaganja (Log);
- za vrsto komunalne opreme – javni vodovod so na razširjenem obračunskem območju na novo izračunani skupni in opredeljeni obračunski stroški;
- za vse tri vrste komunalne opreme so po obračunskih območjih zaradi povečanja stavbnih zemljišč izračunane nove vsote površine parcel in površine NTPO objektov
- obračunski stroški za posamezne vrste komunalne opreme so preračunani na enoto, t. j. na m² parcele (Cp_(ij)) in m² neto tlorisne površine objektov (NTPO; Ct_(ij));

Podatki in zakonske podlage za pripravo programa opremljanja

Pri pripravi programa opremljanja so bili uporabljeni naslednji predpisi in podatkovne baze:

- predpisi:
 - Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št 33/07, Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009-ZUPUDPP),
 - Zakon o graditvi objektov (ZGO-1B, Ur. l. RS, št. 126/07)
 - Zakon o varstvu okolja (ZVO1-UPB1, Ur. l. RS, št. 39/06, 70/08)
 - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št 80/07),
 - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št 95/07),
 - Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. l. RS, št 95/07),
 - Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/08).
- prostorski planski in podrobnejši akti:
 - Občinski prostorski načrt Občine Rogatec (Uradni list RS, št. 19/2014 z dne 17. 3. 2014)
- podatkovni viri:
 - Evidenca Katastra stavb občine Rogatec, Geodetska uprava Republike Slovenije, 28.05.2014,
 - Evidenca hišnih števil občine Rogatec, Geodetska uprava Republike Slovenije, 28.05.2014,
 - Kataster gospodarske javne infrastrukture, Geodetska uprava Republike Slovenije, 28.05.2014,
 - Zemljiški kataster, Geodetska uprava Republike Slovenije, 28.05.2014.
 - DOF-5, ortofoto posnetki, Geodetska uprava Republike Slovenije, 21.01.2012
 - Občinski prostorski načrt Občine Rogatec, URBIS, Maribor, 2013
 - Evidenca nepremičnin, REN, Geodetska uprava Republike Slovenije, 10.06.2014
 - Skladno z ZPNačrt se program opremljanja pripravi na podlagi OPN.

Razlaga pojmov uporabljenih v programu opremljanja

Zaradi lažjega razumevanja besedila so skladno s predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov v programu opremljanja posebej pojasnjeni nekateri pojmi.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki ga občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo in v katerem določi podlage za odmero komunalnega prispevka.

Obstoječa komunalna oprema so objekti in omrežja lokalne gospodarske infrastrukture, ki je že zgrajena in s katero upravlja občina Rogatec oziroma posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:

- objekti in omrežja vodovodne infrastrukture, ki je kot občinska gospodarska javna infrastruktura namenjena opravljanju storitev javne službe (v nadaljevanju: javni vodovod);
- infrastrukturni objekti in naprave kanalizacije, namenjeni izvajanju javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (v nadaljevanju: javna kanalizacija);
- objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste, pločniki in javna parkirišča.

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

Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmožljivostih in namenu primerljiva z obstoječo ter zagotavlja podobno raven oskrbe oziroma so enaki stroškom, ki so dejansko nastali za gradnjo komunalne opreme.

Obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov komunalne opreme, na katero se bo zavezanec priključil oziroma jo bo uporabljal.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa program opremljanja

Objekt je stavba ali njen del oz. gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.

Neto tlorisna površina objekta (NTPO) je seštevek vseh tlorisnih površin objekta, ki se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Parcela v tem odloku pomeni zemljiško parcelo ali njen del, na kateri je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Faktor dejavnosti je racionalno število med 0,7 in 1,3, ki je glede na pretežno namembnost posameznega objekta in stopnjo izkoriščanja posamezne vrste komunalne opreme določena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju je pogodba, s katero se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje.

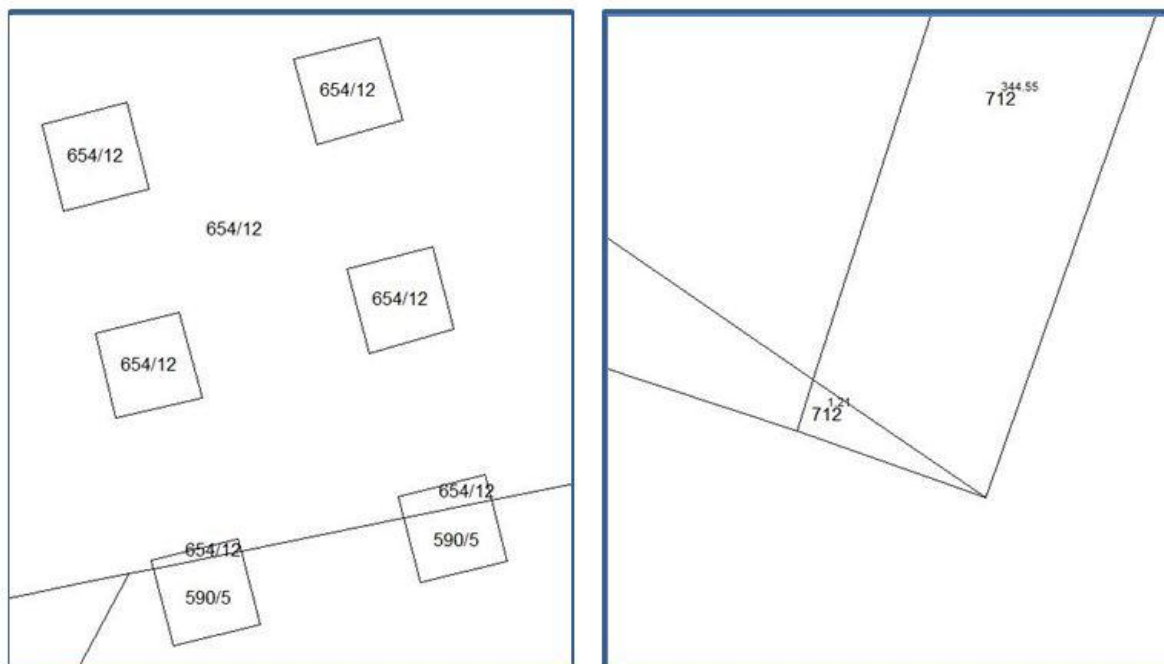
a) Pripravljalne in organizacijske aktivnosti

V tej fazi naloge je izvajalec pridobil informacije in podatke od naročnika (digitalni podatki Geodetske uprave RS, digitalni podatki o veljavnih prostorskih aktih občine (OPN), banka cestnih podatkov, zbirni kataster javne gospodarske infrastrukture, kataster stavb, zemljiški kataster...). Pridobljene podatke je analiziral in se seznanil z razmerami (na podlagi predlogov občinske uprave in pisnih, kartnih in slikovnih virov), ki zahtevajo spremembe. Izvajalec je glede na razpoložljivo kvaliteto podatkov lahko zastavil podrobnejšo metodo izdelave naloge in do samostojno izvajal posameznih aktivnosti.

Digitalni katastrski načrt - DKN

V DKN je na območjih stavbnih parcel množica izjemno majhnih parcel, po navadi več delov iste parcele, eden večji in vsaj še en manjši, kar so verjetno posledice nekvalitetne digitalizacije in slabe kontrole DKN s strani GURS. Ti delčki parcel so po izvedbi preseka digitalne plasti podatkov DKN z digitalno plastjo PNRP povzročili to, da smo morali določati skupino stavbnih zemljišč tudi tem majhnim delčkom saj jih nismo imeli »pravice« izločiti, kar pa je povzročilo večje število parcel stavbnih zemljišč kot bi jih bilo sicer.

Sicer pa smo pri izračunih upoštevali parcelo v celoti ali del parcele, ki je znotraj preseka z površino PNRP.

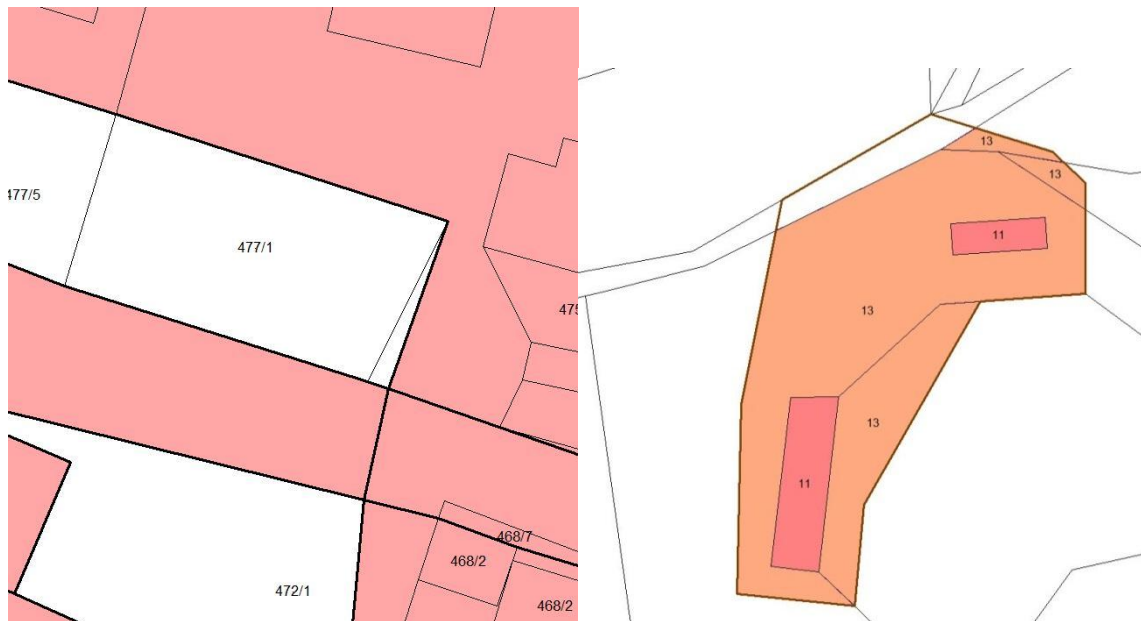


Slika 1: DKN – majhne parcele na območjih z obstoječo komunalno opremljenostjo in na parcelah za gradnjo

OPN - Digitalni OPN - layer Podrobna namenska raba (PNRP) in Osnovna namenska raba (ONRP)

Pregledali smo kvaliteto digitalnih podatkov digitalnega načrta ONRP in PNRP OPN in konsistentnost DKN z digitaliziranimi območji PNRP saj po metodologiji dela pred postopkom razvrstitve parcel po skupinah stavbnih zemljišč za poselitev izvedemo GIS presek, da določimo ustrezne površine zemljišč in površine objektov NTPO.

Digitalne meje ONRP/PNRP večkrat niso »sledile« mej DKN parcel in tudi vsled tega (in zaradi vzroka pod Sliko 1) je v podlago za členitev/razvrstitev prišlo veliko majhnih presekov, ki so plod neuskkljenosti digitalnega načrta OPN z digitalnimi mejami DKN.



Slika 2: Območje ONRP in PNRP – majhne stavbne parcele na območjih z obstoječo komunalno opremljenostjo in na parcelah za gradnjo – meja območja urejanja bi morala potekati po meji parcele 477/1

Evidenca Kataster stavb

Po primerjavi med obrisi stavb iz Katastra stavb z dne 28.05.2014 (1967 obrisov in 1986 centroidov stavb ter ter 2425 delov stavb v stavbah) in objekti na DOF-5 iz leta 2012 smo zaključili, da Kataster stavb ni ažuren saj 29 stavb nima ustreznega obrisa tlorisne površine (poligon), ima pa centroid stavbe lociran v prostoru.



Slika 3: primerjava med DOF-5 posnetkom (ažurnost 2012) in obrisi stavb iz evidence Katastra stavb per 2014. V katastru stavb ni na tem območju dveh vijoličastih objektov, ki pa so v DOF-5 in v REN

Evidenca REN

Zaradi neažurnosti Katastra stavb smo pregledali Evidenco REN in ugotovili, da vsebuje 1988 obrisov stavb (tudi tiste, ki jih v Katastru stavb ni bilo vrisanih) in 2426 delov stavb v teh stavbah Čeprav smo ugotovili, da je od 1826 stavb le 1643 stavb imelo centroid stavbe znotraj območja POSZ in je bilo treba 183 centroidov premakniti v notranjost zadevne stavbe znotraj območja POSZ sicer izračuni NTPO in površin parcel ne bi bili točni.

Ne glede na to dodatno delo v grafiki je bila ažurnost opisnih podatkov (tudi zaradi priprave evidence REN zaradi davka na nepremičnine) odločilna in ustrežnejša za izvedbo projekta sprememb POSZ in smo se zato odločili, da podatke za razvrstitev parcel in izračun NTPO prevzamemo iz evidence REN in ne iz Katastra stavb.

Izračun površin objektov NTPO v območju POSZ je izveden iz vseh tlorisnih površin prostorov v stavbi, ki je locirana znotraj območja POSZ.

V izračun NTPO površin iz 1826 stavb smo torej uporabili tlorisne površine pripadajočih 2260 delov stavb v skupni izmeri 257.598 m².



Slika 4: Centroidi delov stavb izven območja urejanja – premik 183 centroidov v območje PNRP

b) Območje POSZ

Območje POSZ predstavlja območja vseh stavbnih zemljišč določenih po ONRP OPN v občini v izmeri cca 230 ha, na katerih je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in, za katerega mora plačati komunalni zavezanec prispevek.

Iz območij stavbnih zemljišč, določenih z ONRP OPN se izločijo površine **stavbnih zemljišč za različne vrste infrastrukturnih objektov** (prometne površine, območja energetske in okoljske infrastrukture, območja zelenih površin, parkov, igrišč,..) v izmeri skupnih površin 82 ha, ker na njih ni možno graditi objektov, za katere bi se lahko pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro).

Razlika med stavbnimi zemljišči po ONRP in izločenimi stavbnimi zemljišči tvori pridobljene površine parcel objektov v izmeri cca 149 ha, ki so osnova in predmet odmere komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Podrobna namen. raba prostora PNRP	Št. OBMOČIJ	Pov. Območja, m2	Skupaj
STAVBNA ZEMLJIŠČA	704	2.308.175,12	2.308.175,12
Druga območja centralnih dejavnosti	9	87.902,60	
Osrednja območja centralnih dejavnosti	14	206.812,77	
Gospodarske cone	3	121.852,92	
Površine podeželskega naselja	22	247.652,40	
Površine razpršene poselitve	554	561.856,88	
Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	1	3.870,38	
Površine za industrijo	1	33.454,29	
Stanovanjske površine	14	292.953,65	1.487.358,01
Druge urejene zelene površine	16	119.123,77	
Območja energetske infrastrukture	1	6.725,42	
Območja okoljske infrastrukture	3	718,14	
Ostale prometne površine	2	14.526,61	
Parki	2	98.542,86	
Pokopališča	3	17.382,70	
Površine cest	39	220.581,09	820.817,11

Tabela 1: skupine stavbnih zemljišč iz podrobne namenske rabe prostora PNRP
oranžno: območja poselitve in površin za gradnjo zeleno: izločena stavbna zemljišča - grajeno javno dobro

d) Členitev stavbnih zemljišč

Za pripravo programa opremljanja je potrebno po izločitvi **stavbnih zemljišč za različne vrste infrastrukturnih objektov** (prometne površine, območja energetske in okoljske infrastrukture, območja zelenih površin, parkov, igrišč,..) vsa preostala stavbna zemljišča po OPN, **namenjene poselitvi** členiti na ustrezne skupine po namenski rabi prostora, da se lahko dodelijo v posamezna območja komunalne opremljenosti.

Skupine členitve zemljišč:

a)zazidana zemljišča; v to kategorijo so razvrščene tiste gradbene parcele, na katerih so zgrajeni objekti in so ti objekti istočasno evidentirani tudi v REN (skupina 11) oz., na katerih so zgrajeni objekti, kar je razvidno iz DOF5 pa ti objekti niso evidentirani v REN (skupina 12).

Zazidana zemljišča so stavbne parcele, ki so že pozidane. Objekte, ki so zazidanih na teh parcelah smo uporabili za izračun neto florisne površine objektov – obstoječih (seštevek vseh florisnih površin delov stavb v isti stavbi).

b) nezazidana zemljišča; v to kategorijo so zajeta zemljišča, na katerih bi bilo mogoče zgraditi objekte. Kategorija je podrobneje razčlenjena na:

- nezazidana zazidljiva zemljišča,
- nezazidana pogojno zazidljiva zemljišča in
- nezazidana nezazidljiva zemljišča.

Kot nezazidana zazidljiva zemljišča (skupina 13) so opredeljena zemljišča (gradbene parcele), na katerih je mogoče zgraditi objekte za posamezne dejavnosti in tako gradnjo dopuščajo prostorski izvedbeni akti občine in razmere na terenu. Te površine so nam **lahko** osnova za izračun zaloge (za planiranje) stavbnih parcel (500m²) in izračun NTPO površin bodočih objektov na teh parcelah oz. na posameznih lokacijah, območjih komunalne opremljenosti.

Kot nezazidana pogojno zazidljiva zemljišča (skupina 14) so opredeljena zemljišča, na katerih dopuščajo gradnjo objektov za posamezne dejavnosti prostorski izvedbeni akti občine, razmere na terenu pa so za gradnjo zelo neugodne (strmi teren, prometno težko dostopen teren, stavbna zemljišča v podaljških funkcionalnih površin kmetij, ipd.). To razvrščanje lahko opravi le dober, lokalni poznavalec razmer. Po navadi se ob izračunu površin, ki jih upoštevamo v izračunih površin, na katerih je možna gradnja

Kot nezazidana nezazidljiva zemljišča (skupina 15) so opredeljena zemljišča, na katerih gradnja iz različnih razlogov ni možna oz. ni dopustna (npr. prostorski izvedbeni akti občine gradnje objektov ne dopuščajo, gradnja ni možna zaradi razmer na terenu, plazovita območja, poplavna območja, območja s posebnimi omejitvami, preozka parcela ipd.).

Dokončna členitev parcel, ki spadajo v skupine 14 in 15 je opravljena po razgovoru z pristojnim organom občinske uprave glede na obstoječe definicije teh zemljišč s strani urbanistov pri izdelavi OPN.

Šifra	OPIS KATEGORIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	Število površin	Površina zemljišč [m ²]	Predv. št. GP (>500 m ²)	Pred. povr. NTPO GP (>150 m ²)
11	Zazidano stavbno zemljišče - stavba JE evidentirana v evidenci REN	1.540	174.287,06		
12	Zazidano stavbno zemljišče - stavba NI evidentirana v evidenci REN	5	2.073,53		
13	Nezazidano zazidljivo stavbno zemljišče - primerno za pozidavo	3.141	1.310.562,09	1.364	204.600
14	Nezazidano pogojno zazidljivo stavbno zemljišče	9	435,33		
15	Nezazidano nezazidljivo stavbno zemljišče	15	1.681,41		
	Skupaj	4.719	1.489.039,42	1.364	204.600

Tabela 2: členitev stavbnih zemljišč po skupinah

č) Členitev NTPO objektov

Za vse objekte, ki so že zgrajeni na zazidanih stavbnih zemljiščih (skupina 11 in 12) parcelah se izračuna neto tlorisna površina objekta (NTPO), ki je seštevek vseh tlorisnih površin objekta oz. tlorisna površina ustreznega dela objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Rogatec so bili povzeti po podatkih Evidence REN za območje občine Rogatec, ki nam jih je v maju 2014 posredoval naročnik in so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke SZ OPN. Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov z 1826

stavbami, v katerih je 2260 delov stavb z skupno NTPO površino **257.598 m²**, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja.

Skladno metodologiji je potrebno za izračun koeficienta **C_{t(i)}** upoštevati tudi NTPO v m² objektov, ki jih je mogoče zgraditi za posamezne dejavnosti na komunalno opremljenem nezazidanem stavbnem zemljišču (skupina 13) in tako gradnjo dopuščajo prostorski izvedbeni akti občine in razmere na terenu. Na podlagi preverjanja podatkov površine parcel v skupini 13 je na teh površinah (parcela > 500m²) prostora še za okoli **1.364** novih objektov z minimalno površino NTPO > 150 m². Na podlagi tega je bila izračunana neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša **204.600 m²**, katera se prišteje površini NTPO obstoječih objektov **257.598 m²** ter v programu opremljanja v nadalje v obračunih obravnava kot skupna površina NTPO v izmeri **462.198 m²**.

d) Obračunska območja za posamezne vrste obstoječe komunalne infrastrukture

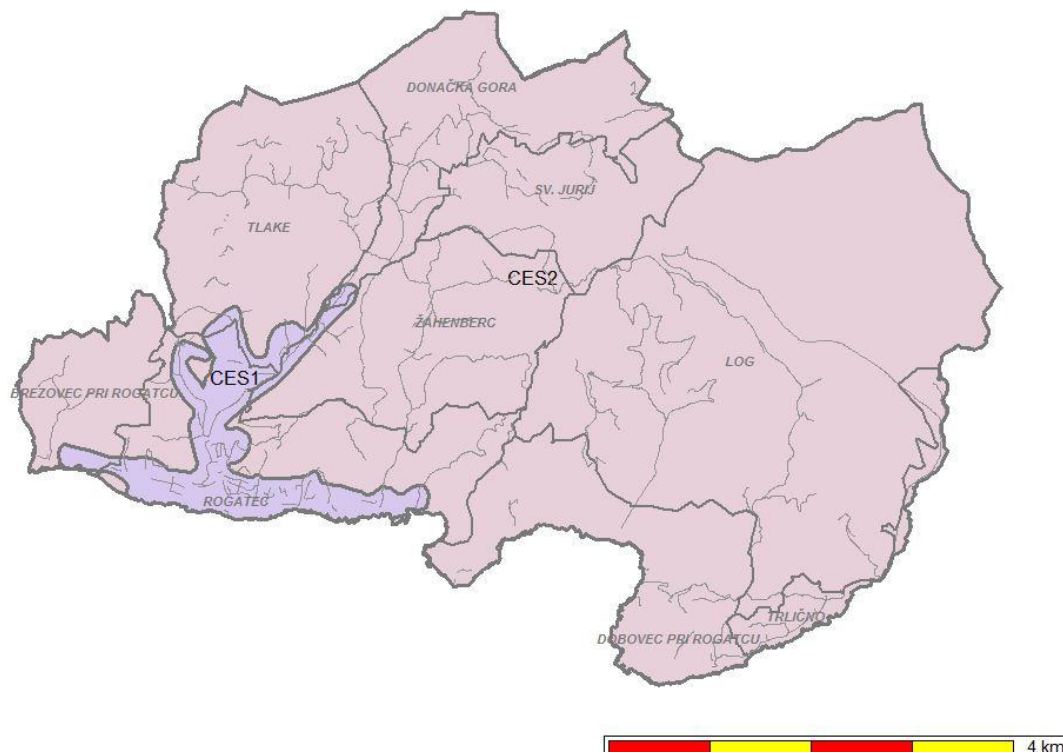
Vrste komunalne opreme, ki je vključena v program opremljanja in ki se obračunava v komunalnem prispevku;

- javno občinsko vodovodno omrežje (javni vodovod)
- javno občinsko omrežje za odvajanje odpadnih in padavinskih voda (javna kanalizacija) in
- javne občinske ceste, kategorizirane z odlokom o kategorizaciji občinskih cest, vključno s pločniki in z javnimi parkirišči.

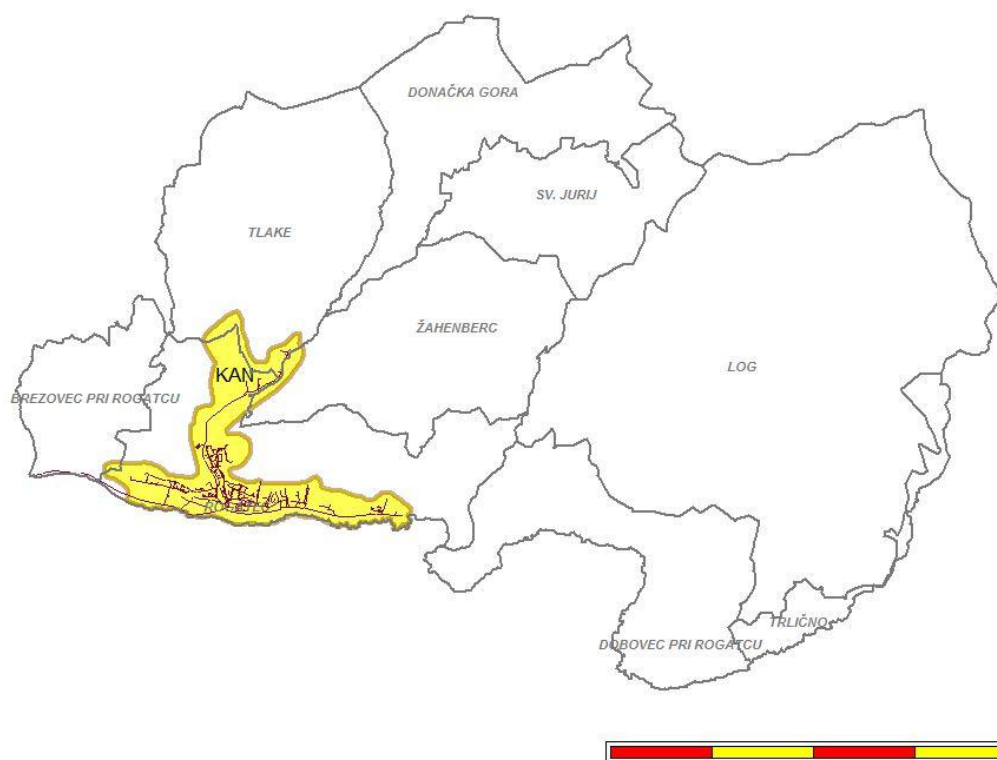
Meje obračunskega območja so ostale enake za tri obračunska območja vrste komunalne opreme:

- občinskih cest (območje CES1 in območje CES2)
- javne kanalizacije (območje KAN)

1 : 55786

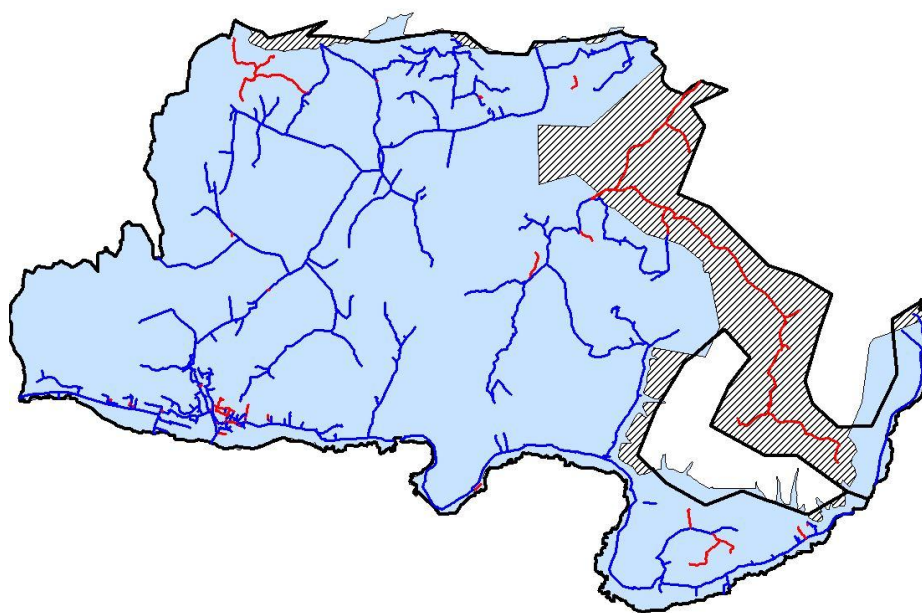


Slika 5: Obračunska območja občinskih cest - CES1 in CES2



Slika 6: Obračunsko območje javne kanalizacije - KAN

Sprememba obračunskega območja javni vodovod VOD



Slika 7 Obračunsko območje javnega vodovoda VOD z razširitvijo Dob-Dobovec (šrafirano)

e) Vsota površin parcel in NTPO objektov po obračunskih območjih

Za vse tri vrste komunalne opreme so se po obračunskih območjih zaradi povečanja stavbnih zemljišč v ONRP OPN izračunale nove vsote površin parcel in površine NTPO objektov, na podlagi katerih se preračunajo obračunski stroški v koeficiente. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

Kot **vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel**, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi.

Kot **vsota neto tlorisnih površin** na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine **vseh obstoječih objektov** ter dopustne neto tlorisne površine (150m²) na še nezazidanih parcelah (500m²). Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Rekapitulacija površin zemljišč za gradnjo in stavb po obračunskih območjih posamezne vrste komunalne opreme je razvidna po stolpcih v Tabeli 3. Za določitev površine v polju **Parcele OO v m²** smo sešteli v določenem obračunskem območju vrste komunalne opreme (vrstica) vse površine parcel zazidanih stavbnih zemljišč na katerih so že objekti, razvrščenih pod šifro 11 in 12 v skupni izmeri **176.360,59 m²** ter parcel nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč v skupni površini **1,310.562 m²** razvrščenih pod šifro 13, ki jih bo po veljavnih prostorskih aktih občine še mogoče pozidati (po PUP najmanj 500 m²/parcelo).

Vrsta komunalne opreme	Parcele v OO m ²	NTPO v OO m ²
Občinske ceste - OO-1	732.609	272.380
Občinske ceste - OO-2	747.465	205.869
Javni vodovod	1.482.092	524.274
Javna kanalizacija	690.804	257.812

Tabela 3: Parcele in neto tlorisna površina objektov (NTPO) po obračunskih območjih komunalne opreme

f) Skupni in obračunski stroški za posamezne vrste komunalne opreme

Poleg ugotovljenih površin parcel in stavb je treba ugotoviti še skupne stroške posamezne vrste komunalne opreme (to so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju) oz. so enaki stroškom, ki so dejansko nastali za gradnjo komunalne opreme.

Najpomembneje pa je, da ugotovimo obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme, torej tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz občinskih sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene osnove, podatki in dokumentacija veljavnega POSZ in podatki, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika in upravljavcev komunalne opreme za ugotavljanje in določitev sprememb. Osnovni podatki o vrstah komunalne opreme so prikazani v spodnji tabeli :

Vrsta	Dolžina v [m]	Skupni stroški v €	Cena tm v €
Občinske ceste - OO-1	13.113	12.874.534,17	902.71
Občinske ceste - OO-2	80.597	9.479.357,26	108.14
Javni vodovod	84.809	6.284.902,40	51.72
Javna kanalizacija	28.450	6.134.152,08	147.78
Skupaj:	206.969	34.772.945,91	168,01

Tabela 4: dolžine vodov, cene/tm in skupni stroški vlagan v obstoječo komunalno opremo po spremembi

Pregled skupnih in obratovalnih stroškov po vrsti komunalne opreme

Skupni stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme in obračunski stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na obračunskih območjih po veljavnem programu POSZ v 2010 znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški per 31.12.2008 (€)	Obračunski stroški per 31.12.2008 (€)	Obračunski stroški delež (%)
Občinske ceste - OO-1	11.837.341	2.367.468	20,00
Občinske ceste - OO-2	8.715.685	1.743.137	20,00
Javni vodovod	3.887.290	3.468.490	89,22
Javna kanalizacija	4.204.463	2.102.232	50,00
SKUPAJ	28.644.779	9.681.327	33,79

Tabela 5: Pregled skupnih in obračunskih stroškov posameznih vrst komunalne opreme pred indeksacijo

g) Indeksacija stroškov

Zaradi sprememb z vlaganji v komunalno opremo in na novo ugotovljenimi površinami stavbnih zemljišč po novem OPN smo skupne in obračunske stroške komunalne opreme po veljavnem POSZ torej iz obdobja 31.12.2008 do 31.12.2013 indeksirali z vsakoletnim indeksom podražitve cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice.

Indeksacija obračunskih stroškov z vključitvijo stroškov glede na datum izvedbe v ustrezno obdobje

Glede na datum izvedbe investicij, ki pomenijo spremembe veljavnega POSZ smo zneske investicije kot skupne in obračunske stroške vključevali v ustrezno obdobje indeksacije kot sledi:

- investicijo širitev omrežje javnega vodovoda Log-Dobovec v deležu občine 1.184 €, ki je bila izvedena v letu 2010 smo prišteli v znesek obračunskih stroškov 3.557.426,80 €.
- investicijo zamenjavo vodovodnih cevi na primarnem vodovodu z deležem občine 114.821,00 €, ki je bila izvedena oktobra 2013 smo všteli v znesek obračunskih stroškov 3.888.477,63 €.
- investicijo v kanalizacijo – projekt vzhod Rogatec, zaključen konec leta 2013, del lastnih sredstev občine 19.475,00 € smo prišteli v znesek obračunskih stroškov 2.305.905,52 €.

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški v € 31.12.2008	Obdobje indeksacije 31.12.2008 - 31.12.2010	Obdobje indeksacije 31.12.2010 - 31.12.2011	Obdobje indeksacije 31.12.2011- 31.12.2012	Obdobje indeksacije 31.12.2012 - 31.12.2013
		Indeks =102,53	Indeks =102,14	Indeks =102,96	Indeks =100,87
Občinske ceste - OO-1	2.367.468	2.427.364,94	2.479.310,55	2.552.698,14	2.574.906,62
Občinske ceste - OO-2	1.743.137	1.787.238,37	1.825.485,27	1.879.519,63	1.895.871,45
Javni vodovod	3.468.490	3.557.426,80	3.633.555,73	3.741.108,98	3.888.477,63
Javna kanalizacija	2.102.232	2.155.418,47	2.201.544,42	2.286.430,52	2.305.905,52

Tabela 6: Indeksacija obračunskih stroškov občine na vrednost per 2014 z vlaganji občine do 31.12.2013

Indeksacija skupnih stroškov z vključitvijo stroškov glede na datum izvedbe v ustrezno obdobje

Na podoben način smo zaradi novih preračunov indeksirali tudi vrednost skupnih stroškov in sicer:

- investicijo v kanalizacijo – projekt vzhod Rogatec, zaključen v letu 2013 v znesku 800.366,44 €, prišteli v znesek skupnih stroškov 5.333.785,64,
- investicijo v širitev omrežje javnega vodovoda Log-Dobovec v znesku investicije 498.995,23 €, ki je bila izvedena v letu 2010 smo prišteli k znesek skupnih stroškov 4.996.253,24€
- investicijo v zamenjavo vodovodnih cevi na primarnem vodovodu v znesku investicije 938.854,18, ki je bila izvedena v oktobru 2013 smo prišteli v znesek 6,284.902,40 €.

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški v € 31.12.2008	Obdobje indeksacije 31.12.2008 - 31.12.2010	Obdobje indeksacije 31.12.2010 - 31.12.2011	Obdobje indeksacije 31.12.2011- 31.12.2012	Obdobje indeksacije 31.12.2012 - 31.12.2013
		Indeks =102,53	Indeks =102,14	Indeks =102,96	Indeks =100,87
Občinske ceste - 1	11.837.341	12.136.825,73	12.396.553,80	12.763.491,79	12.874.534,17
Občinske ceste - 2	8.715.685	8.936.191,83	9.127.426,34	9.397.598,16	9.479.357,26
Javni vodovod	4.386.285	4.996.253,24	5.103.173,06	5.254.226,98	6.284.902,40
Javna kanalizacija	4.204.463	4.310.835,91	4.403.087,80	5.333.785,64	6.134.152,08

Tabela 7: Indeksacija skupnih stroškov na vrednost per 2014 z investicijo kanalizacije do 31.12.2013

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)	Obračunski stroški delež (%)
Občinske ceste - OO-1	12.874.534,17	2.574.906,62	20,00
Občinske ceste - OO-2	9.479.357,26	1.895.871,45	20,00
Javni vodovod	6.284.902,40	3.888.477,63	61,87
Javna kanalizacija	6.134.152,08	2.305.905,52	37,59
SKUPAJ	34.772.945,91	10.665.161,22	30,67

Tabela 8: Pregled skupnih in obratovalnih stroškov po indeksaciji in investicijah občine v komunalno opremo

h) Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Vrednosti obračunskih stroškov v € iz tabele 8 in površine parcel in stavb NTPO iz tabele 3 so bile uporabljene kot osnova za izračun obračunskih stroškov na enoto mere v € (tabela 9:), ki bodo podlaga sprejetju Odloka o spremembah POSZ in potem obračunaval komunalni prispevek.

Vrsta komunalne	Parcele v OO	NTPO v OO	Obračunski stroški v €	Parcele Cp _(i) v €/m ²	NTPO Ct _(i) v €/m ²
Občinske ceste - OO-1	732.609	272.380	2.574.906,62	3,51	9,45
Občinske ceste - OO-2	747.465	205.869	1.895.871,45	2,54	9,21
Javni vodovod	1.482.092	524.274	3.888.477,63	2,62	7,42
Javna kanalizacija	690.804	257.812	2.305.905,52	3,34	8,94

Tabela 9: Strošek opremljanja m² parcele in m² NTPO po posamezni vrsti komunalne opreme po POSZ 2010

Način preračuna obračunskih stroškov na enoto mere

Strošek opremljanja m² parcele se izračuna po naslednji formuli:

$$Cp_{(ij)} = OS_{(ij)} / \sum Ap_{(ij)}$$

$$3,51 = 2.574.906,62 / 732.609$$

primer za izračun Cp_(ij) za Občinske ceste – OO-1

Strošek opremljanja m² neto tlorisne površine objekta se izračuna po naslednji formuli:

$$Ct_{(ij)} = OS_{(ij)} / \sum At_{(ij)}$$

$$9,45 = 2.574.906,62 / 272.380$$

primer za izračun $Ct_{(ij)}$ za Občinske ceste – OO-1

Pri čemer je:

- $Cp_{(ij)}$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju,
- $Ct_{(ij)}$ strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju,
- $OS_{(ij)}$ obračunski stroški opremljanja s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju,
- $\sum A_{(ij)}$ vsota površin vseh parcel v obračunskem območju,
- $\sum At_{(ij)}$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin v obračunskem območju.

i) Merila in izračun komunalnega prispevka z testno odmero in primerjavo odmere pred spremembo in po spremembi

Merila in kriteriji za odmero komunalnega prispevka se ne spreminjajo. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine ter faktor dejavnosti kot izračun komunalnega prispevka ostane nespremenjeno.

Testni izračuni komunalnega prispevka

UPOŠTEVAJE spremembe POSZ smo z na novo izračunanimi koeficienti in z nespremenjenimi ostalimi kriteriji in merili komunalnega prispevka izračunali testni primer komunalnega prispevka za:

enostanovanjski objekt v izmeri 500m² parcela in 150 m² tloris stavbe

Številka spisa:			
Datum izdaje odločbe: 21.04.2010			
Tip objekta:	Enostanovanjska stavba	CC-SI oznaka objekta:	111
Podatki za izračun KP			
Delež parcele (Dp) :	0,40		
Delež neto tlorisne površine (Dt) :	0,60		
Površina parcele (A parcela):	500,00 m ²		
Neto površina objekta (A tlorisna):	150,00 m ²		
Koeficient dejavnosti (Kdejavnost):	0,7		

Oznaka in enota/povprečje		$KP_{i9} = (A_{izstavbe} \times Cp_{i9} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{netotloris} \times Ct_{i9} \times Dt)$
i	posamezna vrsta komunalne opreme	
j	obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme	
KP _{i9}	obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme	
A _{izstavbe}	površina parcele	
Cp _{i9}	obračunski strošek posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju	
A _{netotloris}	neto površina objekta	
Dt	delež neto tlorisne površine objekta	
Dp	delež parcele	
K _{dejavnost}	koeficient dejavnosti	
Ct _{i9}	obračunski strošek posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju	
Dt	delež neto tlorisne površine objekta	

a) Komunalni stroški za ceste DA	
KP ceste = (500,00 x 3,32 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 9,99 x 0,60) =	1.293,37 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za ceste =	3,32 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za ceste =	9,99 €/m ²
b) Komunalni stroški za vodovod DA	
KP vodovod = (500,00 x 2,85 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 8,42 x 0,60) =	1.100,46 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za vodovod =	2,85 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za vodovod =	8,42 €/m ²
c) Komunalni stroški za kanalizacijo DA	
KP kanalizacija = (500,00 x 3,76 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 8,61 x 0,60) =	1.294,43 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za kanalizacijo =	3,76 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za kanalizacijo =	8,61 €/m ²
Komunalni prispevek KP = Σ KP_{i9} =	3.688,26 €

Veljavni Odlok:

Znesek KP za plačilo: 3.688,26 €

Številka spisa:			
Datum izdaje odločbe: 21.04.2010			
Tip objekta:	Enostanovanjska stavba	CC-SI oznaka objekta:	111
Podatki za izračun KP			
Delež parcele (Dp) :	0,40		
Delež neto tlorisne površine (Dt) :	0,60		
Površina parcele (A parcela):	500,00 m ²		
Neto površina objekta (A tlorisna):	150,00 m ²		
Koeficient dejavnosti (Kdejavnost):	0,7		

Oznaka in enota/povprečje		$KP_{i9} = (A_{izstavbe} \times Cp_{i9} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{netotloris} \times Ct_{i9} \times Dt)$
i	posamezna vrsta komunalne opreme	
j	obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme	
KP _{i9}	obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme	
A _{izstavbe}	površina parcele	
Cp _{i9}	obračunski strošek posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju	
A _{netotloris}	neto površina objekta	
Dt	delež neto tlorisne površine objekta	
Dp	delež parcele	
K _{dejavnost}	koeficient dejavnosti	
Ct _{i9}	obračunski strošek posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju	
Dt	delež neto tlorisne površine objekta	

a) Komunalni stroški za ceste DA	
KP ceste = (500,00 x 3,51 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 9,45 x 0,60) =	1.297,35 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za ceste =	3,51 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za ceste =	9,45 €/m ²
b) Komunalni stroški za vodovod DA	
KP vodovod = (500,00 x 2,62 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 7,42 x 0,60) =	991,46 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za vodovod =	2,62 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za vodovod =	7,42 €/m ²
c) Komunalni stroški za kanalizacijo DA	
KP kanalizacija = (500,00 x 3,34 x 0,40) + (0,7 x 150,00 x 8,94 x 0,60) =	1.231,22 €
Obračunski stroški na m ² gradbene parcele (Cp) za kanalizacijo =	3,34 €/m ²
Obračunski stroški na m ² tlorisne pov objekta (Ct) za kanalizacijo =	8,94 €/m ²
Komunalni prispevek KP = Σ KP_{i9} =	3.520,03 €

Predlog spremembe:

Znesek KP za plačilo: 3.520,03 €

Sklepna ugotovitev:

Pristojni organ občinske uprave mora ob spremembah stanja komunalne opremljenosti ali ob spremembah občinskega prostorskega načrta ugotoviti spremembe ter predložiti v sprejem OS spremembe veljavnega Odloka o programu opremljanja s komunalno opremo kot tudi Odloka o komunalnem prispevku.

Specifikacija ugotovljenih sprememb:

- povečanje (razlika novi OPN – stari prostorski plan) površin parcel za gradnjo v obsegu 346.468m² površin in 91.156m² stavbnih NTPO površin
- vključitev novih investicij v obstoječih obračunskih območjih v višini 2.238.215,67 €, kjer je delež lastnih sredstev občine cca 31 % oz. 135.480,00 €
- izvedba indeksacije stroškov od 31.12.2008 do 31.12.2013

Po sprejetju Odloka o spremembah POSZ in ob nespremenjenih merilih za odmero komunalnega prispevka smo testno izvedli spremembo vrednosti koeficientov v aplikaciji za odmero KP in iz odmere ter po primerjavi veljavne odmere z spremenjeno izhaja naslednje:

znesek komunalnega prispevka v €/m² za enostanovanjski objekt v izmeri 500 m² parcelne in 150m² NTPO stavbne površine zmanjšal iz 3.688,26 € v letu 2014 na 3.520,03 € po spremembah Odloka

j) Priprava GIS SDSM4 aplikacije za vodenje podatkov POSZ in odmero KP

Po potrditvi sprememb POSZ in testnih izračunov se izvedejo še spremembe GIS SDMS aplikacije POSZ in odmere KP ter s podatkovnimi plastmi OPN in baz podatkov (DKN; KST; REN, GJI), ki so bile podlaga namestijo na računalnik občine Rogatec.

V Framu, 17. 9. 2014

Mikrodata GIS d.o.o.
Direktor
Vinko Kurent, mag.