

Številka: 900-13/2015 (1-02)
Datum: 1. 4. 2015

Spoštovani!

Obveščamo vas, da se 3. seja Občinskega sveta Občine Vrhnika, ki je bila sklicana za četrtek, 2. 4. 2015, zaradi zahteve svetnikov političnih strank (v prilogi), prestavi

na TOREK, 7. aprila 2015, ob 18.00 uri.

Obvestilo velja kot vabilo na sejo, zato posebnega vabila ne bomo več pošiljali.

Prosimo za razumevanje in lep pozdrav.



ŽUPAN
OBČINE VRHNIKA
Stojan Jakin, univ. dipl. inž. grad., l.r.

V prilogi Vam posredujemo tudi **dodatno gradivo k 4. točki dnevnega reda**, in sicer:

1. Osnutek Odloka o komunalnem prispevku v Občini Vrhnika in osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Vrhnika - predlogi sprememb in dopolnitev mag. Viktorja Sladiča z dne 25. 3. 2015
2. Popravek Osnutka Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Vrhnika (popravki napisani z rdečo barvo)
3. Popravek Osnutka Odloka o komunalnem prispevku v Občini Vrhnika (popravki napisani z rdečo barvo)
4. Nekatera stališča do predlogov mag. Sladiča za izboljšanje odloka o POSZ in Odloka o KP v Občini Vrhnika

OBVEŠČENI:

1. Člani Občinskega sveta
2. Matevž Caserman, predsednik Nadzornega odbora
3. Zunanji poročevalci:
 - k točki 4: Igor Dimnik, Kaliopa d. o. o., Marinka Konečnik Kunst, ZUM d. o. o.
 - k točki 9: Marija Zakrajšek, Zavod Ivana Cankarja Vrhnika
4. Predstavniki občinske uprave:
 - Vesna Kranjc, direktorica Občinske uprave Občine Vrhnika
 - Maja Kogovšek, vodja Oddelka za finance
 - Aleksandra Rode Turšič, vodja Oddelka za prostor
 - mag. Matej Černetič, vodja Oddelka za družbene dejavnosti
 - Tina Kobal, vodja Oddelka za okolje in komunalo
 - Milivoj Kalanj, programer aplikacij V
5. Upravna enota Vrhnika, Gabrijela Mlinar
6. Dopisništvo RTV Slovenija
7. Delo, Ljubljanska redakcija
8. Dnevnik, Družba medijskih vsebin
9. Radio Slovenija, Dopisništvo Idrija
10. Uredništvo Naš časopis
11. Radio 1
12. Kacin Jožica s.p., Metalika

V VEDNOST:

1. Predsednikom krajevnih skupnosti (po e-pošti)
2. Občina Borovnica
3. Občina Log-Dragomer
4. Simon Stržinar (SLS)
5. Nejc Škof (Solidarnost)

Gradivo za sejo Občinskega sveta je objavljeno na spletni strani Občine Vrhnika:

http://www.vrhnika.si/Občinski_svet/Seje_občinskega_sveta/Gradiva_za_seje/Gradivo_za_3_redno_sejo.

g. Stojan Jakin
Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1
1360 Vrhnika

Vrhnika, 31. 3. 2015

ZADEVA: Prestavitev redne seje Občinskega sveta občine Vrhnika

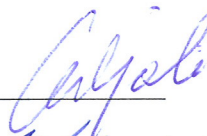
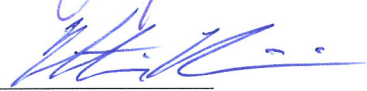

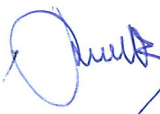
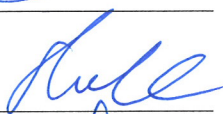
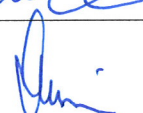
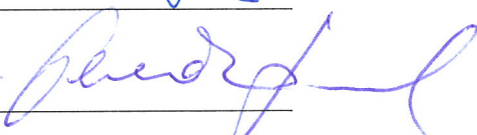
Spoštovani

Seja sklicana za četrtek, 2. 4. 2015 sovpada z Velikim četrtkom, ki je začetek velikonočnega tridnevja. Glede na to, da je Velika noč in z njo povezano tridnevno bogoslužje največji krščanski praznik, vas prosimo za prekinitev in prestavitev same seje za teden dni.

Svetniki spodaj podpisanih list in političnih strank menimo, da nobena točka dnevnega reda ni tako pomembna, da je ne bi bilo mogoče prestaviti za nekaj dni. Menimo pa, da bi bila storjena večja škoda, v kolikor se seje zaradi praznika ne bi udeležilo večje število svetnikov.

Zaradi omenjenih razlogov vas obveščamo, da se seje ne bodo udeležili svetniki podpisanih list in političnih strank.

Hvala za razumevanje in lep pozdrav,

1. za OO SDS VRHNIKA 
2. za OO NSI VRHNIKA 
3. za OO STC  
4. za OO SOLIDARNOST 
5. za Liste za RVP 
6. za SLS 
7. za _____

Mag. Viktor Sladič

1360 Vrhnika

Vrhnika, 25. 3. 2015

Občina Vrhnika

Gospa Vesna Kranjc, direktorica OU
Tržaška cesta 1

1360 Vrhnika

Zadeva: Osnutek Odloka o komunalnem prispevku v Občini Vrhnika in osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Vrhnika – predlogi sprememb in dopolnitev

Zveza: Dogovor s sestanka z dne 25. 3. 2015

Kot prvo poudarjam, da je delitev ureditve področij programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo in meril za določitev komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na način, kot je predlagano, to je z dvema odlokoma neustrezen, saj ne omogoča enotne uporabe določenih temeljnih pojmov, predvsem pa je izredno nepregleden, s tem pa tudi ne zagotavlja ustrezne stopnje pravne varnosti vseh občank in občanov občine Vrhnike, ki bodo v zvezi s tem lahko nastopali kot stranke v postopku, zato predlagam, da se oba osnutka odlokov združita v enoten dokument, to je osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in o merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini Vrhnika.

Ne glede na predhodno navedeno pa skladno z dogovorom z včerajšnjega sestanka k posameznim osnutkom odlokov posredujem naslednje predloge, po mojem mnenju in skladno z veljavnimi predpisi, nujnih sprememb in dopolnitev, in sicer:

Osnutek Odloka o komunalnem prispevku v Občini Vrhnika

K 3. členu:

V zvezi z osnutkom 3. člena predlagam, da se:

- v prvi alineji besedi: »površina parcele« nadomesti z besedami: »površina stavbnega zemljišča«;
- v četrti alineji besedna zveza: »opremljenost parcele s komunalno opremo« nadomesti z besedno zvezo: »opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo«;
- doda nova, sedma alineja, ki se glasi: »izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo«.

K 4. členu:

V zvezi z osnutkom 4. člena predlagam, da se besedilo tega člena spremeni tako, da se glasi:

»1) Pri površini parcele se upošteva velikost stavbnega zemljišča. Če se komunalni prispevek odmerja za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja, se pri odmeri komunalnega prispevka za površino parcele upošteva velikost stavbnega zemljišča iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za ostale objekte pa se za površino parcele upošteva velikost stavbnega zemljišča po podatkih iz uradnih evidenc oziroma veljavnega prostorskega akta.

2) Če velikosti stavbnega zemljišča ni mogoče določiti na način iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma v primeru enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se samostojno priključujejo na posamezne vrste komunalne opreme, se pri odmeri komunalnega prispevka velikost parcele določi tako, da se velikost stavbišča objekta pomnoži z faktorjem 1,5.«

K 8. členu:

V zvezi z osnutkom 8. člena predlagam, da se faktorji dejavnosti iz petega odstavka določijo na naslednji način:

Vrsta objekta	CC-SI	Kdejavnosti
Enostanovanjske stavbe	111	0,7
Večstanovanjske stavbe:	112	
- dvostanovanjske stavbe	11210	0,9
- tri in več stanovanjske stavbe	11221	1,1
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	11222	1,1
Stanovanjske stavbe za posebne namene	113	1,1
Gostinske stavbe	121	
- hotelske in podobne gostinske stavbe	12111	1,1
- gostilne, restavracije in točilnice	12112	1,1
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev	12120	1,1
Upravne in pisarniške stavbe	122	
- stavbe javne uprave	12201	1,2
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	12202	1,2
- druge upravne in pisarniške stavbe	12203	1,2
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	123	
- trgovske stavbe	12301	1,3
- sejemske dvorane, razstavišča	12302	1,1
- bencinski servisi	12303	1,3
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	12304	1,1
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	124	
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	12410	1,1
- garažne stavbe	12420	0,9
Industrijske stavbe in skladišča	125	
- industrijske stavbe	12510	0,7
- rezervoarji, silosi in skladišča	12520	0,9
Stavbe splošnega družbenega pomena	126	
- stavbe za kulturo in razvedrilo	12610	0,7
- muzeji in knjižnice	12620	0,7
- športne dvorane	12650	0,7
Druge nestanovanjske stavbe	127	
- stavbe za rastlinsko pridelavo	12711	0,7
- stavbe za rejo živali	12712	0,7
- stavbe za spravilo pridelka	12713	0,7
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	12714	0,7
- stavbe za opravljanje verskih obredov	12721	0,7
- kulturni spomeniki	12730	0,7
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	12740	0,7

Za vse objekte, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od postavk, navedenih v tabeli velja, da je faktor dejavnosti 1,00.«

K 17. členu:

V zvezi z osnutkom 17. člena predlagam, da se doda nova, peta alineja, ki se glasi:

»- za gradnjo objektov, kjer je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Občina Vrhnika. V primerih, kjer je Občina Vrhnika investitor ali lastnik samo dela objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka upošteva enak delež olajšave, kot je delež občine v skupni površini objekta.«

K 22. členu:

V zvezi z osnutkom 22. člena predlagam, da se besedilo drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnavajo po določbah predpisov, veljavnih v času vložitve vloge za odmero komunalnega prispevka, razen če je odmera komunalnega prispevka po tem odloku za zavezanca ugodnejša.«

K 23. členu:

V zvezi z osnutkom 23. člena predlagam, da se v prvi vrstici beseda »osmi« nadomesti z besedo »petnajsti«.

Osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Vrhnika

K 1. členu:

V zvezi z osnutkom 1. člena predlagam, da se:

- v drugi vrstici prvega odstavka za besedama: »stavbnih zemljišč« dodata besedi: »s komunalno opremo«;
- da je elaborat iz tretjega odstavka sestavni del tega osnutka in dejansko tudi priložen.

K 2. členu:

V zvezi z osnutkom 2. člena predlagam, da se sedmi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Stavbno zemljišče je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in del zemljišča, na katerem so površine, ki služijo temu objektu in je po prostorskem aktu namenjeno graditvi objektov.«

K 4. členu:

V zvezi z osnutkom 4. člena predlagam, da se doda nov, tretji odstavek, v katerem bo podrobno navedena metoda, s katero so bili določeni obračunski stroški, prikazani v tabeli iz drugega odstavka tega člena.

K 4a. členu:

V zvezi z osnutkom 4a. člena predlagam, da se ga spremeni tako, da se glasi:

»1) Vlaganja zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, tako v obliki finančnih ali drugih sredstev oziroma oblik vlaganja v izgradnjo posamezne vrste javne komunalne opreme, se upoštevajo kot dobropis pri plačilu komunalnega prispevka. Vrednost vlaganj se revalorizira na način, kot ga določa 16. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007).

2) Pretekla vlaganja iz prejšnjega odstavka tega člena se upoštevajo, v kolikor zavezanec zanje s strani občine še ni prejel plačila oziroma niso bila upoštevana pri kateri koli izdani odločbi o odmeri komunalnega prispevka. Olajšava se nanaša le na tisto vrsto komunalne opreme, na katero se nanašajo pretekla vlaganja.

3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka uveljavlja pretekla vlaganja v javno komunalno opremo za obdobje zadnjih 10 let s predložitvijo ustrezne dokumentacije, kot so pogodbe, računi in drugo, pri čemer mora biti iz dokumentacije razvidna vrednost preteklih vlaganj, v primeru računov pa njihovo dejansko plačilo.

4) Potrdila o preteklih vlaganjih se lahko prenesejo na zakonca oziroma partnerja ali na otroke oziroma posvojence.«

Predlagam tudi, da se v osnutku odloka doda nov, 5. člen, ki se glasi:

»1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključitvijo objekta na komunalno opremo. S pogodbo se določi tudi rok priključitve objekta na komunalno opremo.

2) V primeru dogovora med občino in zavezancem oziroma investitorjem, da bo investitor sam, na lastne stroške delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju zemljišča s komunalno opremo, v kateri se podrobneje opredelijo pogodbenne obveznosti obeh pogodbenih strank.«

Ostali členi se ustrezno preštevilčijo.

K 7. členu:

V zvezi z osnutkom 7. člena predlagam, da se v drugi vrstici prvega odstavka beseda »osmi« nadomesti z besedo »petnajsti«.

Na podlagi 79. in 82. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 76/14 – odločba US) in 20. člena Statuta občine Vrhnika (Naš časopis, šte. 365,26.10.2009) je Občinski svet Občine Vrhnika na svoji seji dne sprejel

O D L O K

o komunalnem prispevku v Občini Vrhnika

1. člen

- 1) S tem odlokom se določijo merila in druge potrebne opredelitve za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo na območju občine Vrhnika.
- 2) Odlok določa:
 - merila za odmero komunalnega prispevka;
 - pogoje in način odmere komunalnega prispevka;
 - oprostitve plačila komunalnega prispevka;
 - druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.

2. člen

- 1) Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:
 1. program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, s katerim Občina Vrhnika podrobno določi obstoječo komunalno opremo, komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določi podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo ter novo komunalno opremo;
 2. 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 oz. jo bo uporabljal;
 3. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oz. lastnik objekta ali dela 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.
- 2) Ostali izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen, kot v programu opremljanja iz prve točke prejšnjega odstavka.

3. člen

Za odmero komunalnega prispevka se upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine objekta (D_t);
- opremljenost parcele s komunalno opremo;
- namembnost objekta;
- obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 parcele ($C_{p(ij)}$) in na m^2 neto tlorisne površine objekta ($C_{t(ij)}$) iz programa opremljanja stavbnih zemljišč
- **izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.**

4. člen

1. Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
2. Če parcela v projektu iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino parcele upošteva površina, kot je opredeljena v veljavnem izvedbenem prostorskem aktu.
3. Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski površini parcele iz zemljiškega katastra, na kateri je zgrajen objekt in ki je namenjena njegovi redni rabi.
4. Če celotna parcela iz prejšnjega odstavka tega člena ni namenjena redni rabi objekta ali se zemljišča, namenjena redni rabi objekta, nahajajo na drugi oz. drugih zemljiških parcelah ali njihovih delih ali za

parcelo iz prejšnjega odstavka ni mogoče pridobiti podatkov ali obstajajo drugi utemeljeni razlogi, se za površino parcele upoštevajo določila iz veljavnega občinskega prostorskega načrta, ki določajo pogoje za parcelacijo in maksimalni faktor zazidanosti (v nadaljevanju FZ) zemljišča na enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP), v katerem se obstoječi objekt nahaja.

5. Poleg določil iz 4. odstavka tega člena parcela obstoječega objekta ne more biti manjša kot:
 - za prostostoječo enostanovanjsko hišo v območjih namenske rabe SSea, SK in A 400 m², v območju namenske rabe SSeb 800 m²,
 - za prostostoječo dvostanovanjsko hišo v območjih namenske rabe SSea, SK in A najmanj 500 m², v območju namenske rabe SSeb 900 m²,
 - za dvojček 600 m²,
 - za tristanovanjski objekt 700 m²,
 - za štiri- in večstanovanjski objekt 1000 m²
 - za strnjeno stanovanjsko gradnjo (vrstne in atrijske hiše) 250 m² za en objekt v nizu,
 - za počitniški objekt v območju namenske rabe SP 800 m². Izjemoma je dovoljena gradnja počitniških objektov v območju namenske rabe SP tudi na zemljiščih, namenjenih za gradnjo, velikosti najmanj 600 m², pod pogojem, da je zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred sprejemom tega odloka;
6. Če površine parcele ni mogoče določiti na nobenega od načinov iz prejšnjih odstavkov, se jo določi tako, da se stavbišče pomnoži s faktorjem 1,5.
7. Za enostavne in nezahtevne objekte, ki se samostojno priključujejo na posamezne vrste komunalne opreme, se površina parcele določi tako, da se stavbišče pomnoži s faktorjem 1,5.

5. člen

- 1) Neto tlorisna površina objekta se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o neto tlorisni površini objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja za obstoječi objekt, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski neto tlorisni površini obstoječega objekta.
- 4) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

6. člen

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:

- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka Dp znaša 0,4;
- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka Dt znaša 0,6.

7. člen

- 1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katere vrste komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o opremljenosti parcele s komunalno opremo povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Šteje se, da je parcela opremljena z javnim cestnim omrežjem oz. z javno cesto, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno cestno omrežje in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe cestno omrežje.
- 4) Šteje se, da je parcela opremljena z vodovodom, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno javno vodovodno omrežje in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe vodovodno omrežje.
- 5) Šteje se, da je parcela opremljena s kanalizacijo, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno omrežje za odvajanje odpadnih voda in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe omrežje za odvajanje odpadnih voda.

- 6) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanskem novem priključevanju.

8. člen

- Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$, ki jih določa ta odlok.
- Za določitev namembnosti objekta se upoštevajo predpisi s področja graditve objektov, s katerimi je urejena enotna klasifikacija vrst objektov.
- Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upošteva dejanska namembnost objekta, razvrščena v ustrezno od skupin oz. vrst po predpisih iz 2. odstavka tega člena.
- Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$:

Vrsta objekta	CC-SI	Kdejavnost
Enostanovanjske stavbe	111	0,7
Večstanovanjske stavbe:	112	
- dvostanovanjske stavbe	11210	0,9
- tri in več stanovanjske stavbe	11221	1,3
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	11222	1,1
Stanovanjske stavbe za posebne namene	113	1,1
Gostinske stavbe	121	
- hotelske in podobne gostinske stavbe	12111	1,1
- gostilne, restavracije in točilnice	12112	1,1
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitve	12120	1,1
Upravne in pisarniške stavbe	122	
- stavbe javne uprave	12201	1,2
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	12202	1,2
- druge upravne in pisarniške stavbe	12203	1,2
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	123	
- trgovske stavbe	12301	1,3
- sejemske dvorane, razstavišča	12302	1,1
- bencinski servisi	12303	1,3
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	12304	1,1
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	124	
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	12410	1,1
- garažne stavbe	12420	0,9
Industrijske stavbe in skladišča	125	
- industrijske stavbe	12510	0,7
- rezervoarji, silosi in skladišča	12520	0,9
Stavbe splošnega družbenega pomena	126	
- stavbe za kulturo in razvedrilo	12610	0,7
- muzeji in knjižnice	12620	0,7
- športne dvorane	12650	0,7
Druge nestanovanjske stavbe	127	
- stavbe za rastlinsko pridelavo	12711	0,7
- stavbe za rejo živali	12712	0,7
- stavbe za spravilo pridelka	12713	0,7
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	12714	0,7
- stavbe za opravljanje verskih obredov	12721	0,7
- kulturni spomeniki	12730	0,7
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	12740	0,7

za vse ostale vrste objektov se določi faktor dejavnosti

1.0

9. člen

- Za izračun delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme, se uporabljajo obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 parcele ($C_{p(ij)}$) in na m^2 neto tlorisne površine objekta ($C_{t(ij)}$).

- 2) Obračunski stroški na enoto mere po posamezni osnovi so določeni v programu opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga sprejme občinski svet.

10. člen

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na določeno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme, določenem v programu opremljanja stavbnih zemljišč in če se ugotovi, da bo zavezanec na to vrsto komunalne opreme lahko priključil svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba te vrste komunalne opreme.

11. člen

- 1) V postopku odmere komunalnega prispevka se najprej ugotovi, na katere vrste obstoječe komunalne opreme bo lahko zavezanec priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- 2) Nato se za posamezno vrsto tako ugotovljene komunalne opreme preveri, ali se predmetno zemljišče nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme.
- 3) Glede na ugotovitve iz prejšnjih dveh odstavkov se del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju izračuna na način, kot je prikazano v enačbi iz 12. člena tega odloka.
- 4) Ti deli komunalnega prispevka se nato seštejejo po formuli iz 13. člena tega odloka.

12. člen

Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{(ij)} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{(ij)} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{(ij)} \times Dt)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

i	- posamezna vrsta komunalne opreme;
j	- posamezno obračunsko območje določene vrste komunalne opreme;
$KP_{(ij)}$	- izračunani znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
A_{parcela}	- površina parcele;
$Cp_{(ij)}$	- obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na m^2 parcele;
Dp	- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
$K_{\text{dejavnost}}$	- faktor dejavnosti;
A_{tlorisna}	- neto tlorisna površina objekta;
$Ct_{(ij)}$	- obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta;
Dt	- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

13. člen

Komunalni prispevek za komunalno opremo se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(ij)}$$

Oznake pomenijo:

KP	- komunalni prispevek za komunalno opremo;
$KP_{(ij)}$	- izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju;
i	- posamezna vrsta komunalne opreme.

14. člen

- 1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja namembnost objekta, se komunalni prispevek izračuna na naslednji način:
 - najprej se izračuna komunalni prispevek po določitih tega odloka za objekt po spremembi neto tlorisne površine objekta oz. po spremembi namembnosti objekta;

- nato se izračuna komunalni prispevek po določenih tega odloka za objekt pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta; pri tem se upošteva dejanska priključenost objekta na posamezne vrste komunalne opreme pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta;
 - nato se od izračunanega komunalnega prispevka po spremembi odšteje izračunani komunalni prispevek pred spremembo.
- 2) Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko, izračunano na način iz prejšnjega odstavka tega člena.
 - 3) Če je izračunana razlika iz prvega odstavka tega člena negativna, se komunalni prispevek ne plača.

15. člen

Za gradnjo, ko se na mestu odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj parcele, zgradi nov objekt, se komunalni prispevek izračuna na način, kot je določen za spreminjanje neto tlorisne površine objekta v 14. členu tega odloka.

16. člen

V primeru, ko je objekt v lasti več lastnikov, se izračuna komunalni prispevek po določenih tega odloka za celotni objekt. Tako izračunani komunalni prispevek se med posamezne lastnike razdeli z upoštevanjem lastniškega deleža, evidentiranega v zemljiški knjigi.

17. člen

Komunalni prispevek se ne plača:

- za gradnjo gospodarske javne infrastrukture;
- za gradnjo mrliške vežice,
- za gradnjo objektov, namenjenih gasilski dejavnosti,
- za gradnjo stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

18. člen

- 1) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka občinska uprava Občine Vrhnika z odločbo.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, izda občinska uprava odločbo, s katero odmeri komunalni prispevek, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti po tem, ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- 3) Zahtevku zavezanca oz. obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.
- 4) Rok za izdajo odločbe je 15 dni od prejema popolne zahteve.
- 5) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, izda občinska uprava odločbo po uradni dolžnosti.
- 6) Zoper odločbo iz 1. odstavka tega člena je dovoljena pritožba na župana Občine Vrhnika. Župan odloči o pritožbi v roku 30 dni.
- 7) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek oziroma pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- 8) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.
- 9) V primeru iz prejšnjega odstavka je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da posamezni obrok ni nižji od 100,00 EUR mesečno. O možnosti obročnega odplačevanja odloči župan na predlog zavezanca, kateremu je bila izdana odločba po uradni dolžnosti. V primeru obročnega odplačevanja ne velja rok plačila iz prejšnjega odstavka, ampak se le-ta določi v pogodbi o obročnem plačilu komunalnega prispevka v skladu z opredeljeno dinamiko plačil.

19. člen

- 1) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na odmerjeno komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.
- 2) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje priključkov. Le-te zagotovi investitor sam oz. na lastne stroške.

20. člen

- 1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz prejšnjega člena pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- 2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

21. člen

Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pa pri pristojnem organu ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka v višini, kot mu je bil odmerjen.

22. člen

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

23. člen

- 1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 362/09 in 407/13) ter sklep Občinskega sveta Občine Vrhnika št. 900-16/2014 z dne 19.6.2014.
- 2) Postopki, začeti pred uveljavitvijo tega odloka in vloge za odmero komunalnega prispevka, s katerim občina razpolaga v času uveljavitve tega odloka, se obravnavajo po tem odloku.

24. člen

Ta odlok se objavi v glasilu Naš časopis in prične veljati **petnajsti dan** po objavi.

Številka:

Datum:

Župan občine Vrhnika
Stojan JAKIN

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 76/14 – odločba US) in 20. člena Statuta občine Vrhnika (Naš časopis, številka 365, 26.10.2009) je Občinski svet Občine Vrhnika na svoji seji dne sprejel

O D L O K
o programu opremljanja stavbnih zemljišč
za območje Občine Vrhnika

1. člen

- 1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč **s komunalno opremo** za območje občine Vrhnika, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- 2) Odlok določa:
 - vrste obstoječe komunalne opreme, ki je vključena v program opremljanja in ki se obračunava v komunalnem prispevku;
 - obračunska območja za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme;
 - skupne in obračunske stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme;
 - preračun obračunskih stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na enoto mere.
- 3) Sestavni del odloka je tudi elaborat št. proj. 28-2014, marec 2015, ki ga je izdelalo podjetje Kaliopa d.o.o., Letališka cesta 32j, 1000 Ljubljana.

2. člen

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

- 1) komunalna oprema so objekti in omrežja infrastrukture, ki je že zgrajena in s katero upravlja občina Vrhnika oz. posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:
 - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture (v nadaljevanju: vodovod);
 - infrastrukturni objekti in naprave, namenjeni izvajanju javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (v nadaljevanju: kanalizacija);
 - objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste po odloku o kategorizaciji občinskih cest (javne ceste), vključno z ustrežno opremo, javna parkirišča in javne zelene površine;
- 2) obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
- 3) 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 zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo ter zagotavlja podobno raven oskrbe oz. so enaki stroškom, ki so dejansko nastali za gradnjo komunalne opreme;
- 4) 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;
- 5) objekt je stavba oz. gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
- 6) neto tlorisna površina objekta (NTPO) je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836; za del stavbe se za neto tlorisno površino objekta šteje neto tlorisna površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku;
- 7) Parcela je zemljiška parcela ali njen del ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen, skupaj s površinami za njegovo redno rabo in za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

3. člen

- 1) Obračunska območja po tem odloku so določena za posamezne vrste komunalne opreme.
- 2) Za občinske ceste sta določeni dve obračunski območji, in sicer eno za lokalne ceste in javne poti in drugo za lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste. Obračunsko območje za lokalne ceste (LC) in javne poti (JP) je določeno enotno za celo občino in obsega vsa zemljišča v občini, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjena poselitvi oz. so pozidana ali je na njih dopustna gradnja. Obračunsko območje za lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste je določeno na širšem območju občinskega središča Vrhnika, na katerem so v skladu z veljavnim odlokom o kategorizaciji občinskih

cest določene lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje lokalnih cest in javnih poti ter obračunsko območje lokalnih zbirnih cest in lokalnih krajevnih cest je prikazano v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

- 3) Obračunsko območje vodovoda je določeno enotno, a le na tistem delu občine, ki je opremljen z vodovodom. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje vodovoda, je prikazano v elaboratu iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- 4) Obračunsko območje kanalizacije je določeno enotno na osrednjem delu občine, ki je opremljen s kanalizacijo. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje kanalizacije, je prikazano v elaboratu iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

4. člen

- 1) Komunalna oprema, ki je vrednotena v programu opremljanja, je prikazana v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- 2) Skupni stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznih obračunskih območjih in obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznih obračunskih območjih znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški (€)	Tuji viri (€)	Obračunski stroški (€)
Lokalne ceste in javne poti	64.004.573	0	64.004.573
Lokalne zbirne in lokalne krajevne ceste	13.983.014	0	13.983.014
Vodovod	28.612.070	0	28.612.070
Kanalizacija	33.879.311	7.066.394	26.812.916

Vsi stroški posameznih vrst komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 31.12.2014.

5. člen

V skupne in obračunske stroške vrednost investicij, ki so se izvajale preko Krajevnih skupnosti, ne upošteva delež investicije, ki so ga financirali občani s prispevkom. Iz tega sledi, da nihče na območju občine Vrhnika ne plača komunalnega prispevka za del investicije, ki je bil plačan iz sredstev občanov.

6. člen

1) S pogodbo o opremljanju se lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: 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.

2) 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.

3) Pogodba iz prejšnjih odstavkov vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,
7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,

12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

4) Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke prejšnjega odstavka.

5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

7. člen

Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m² parcele (Cp_(ij)) in na m² neto tlorisne površine objekta (Ct_(ij)), znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (€)	
	parcele Cp _(ij)	NTPO Ct _(ij)
Lokalne ceste in javne poti	12,71	29,44
Lokalne zbirne in lokalne krajevne ceste	6,71	13,57
Vodovod	5,69	12,65
Kanalizacija	7,25	14,38

8. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 362/09 in 407/2013) ter sklep Občinskega sveta Občine Vrhnika št. 900-16/2014 z dne 19.6.2014.

9. člen

- 1) Ta odlok se objavi v glasilu Naš časopis in prične veljati **petnajsti dan** po objavi.
- 2) O sprejemu programa opremljanja obvesti občina ministrstvo, pristojno za prostor.

Številka:

Datum:

Župan občine Vrhnika
Stojan JAKIN

Priloga:

- Elaborat št. proj. 28-2014, marec 2015, ki ga je izdelalo podjetje Kaliopa d.o.o., Letališka cesta 32j, 1000 Ljubljana

NEKATERA STALIŠČA DO PREDLOGOV MAG. SLADIČA ZA »IZBOLJŠANJE« ODLOKA O POSZ IN ODLOKA O KP V OBČINI VRHNIKA (predlogi z dne 25.03.2015)

1. Dilema o urejanju vsebine v enem ali dveh odlokih

Predlog mag. Sladiča:

»Kot prvo poudarjam, da je delitev ureditve področij programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo in meril za določitev komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na način, kot je predlagano, to je z dvema odlokoma neustrezen, saj ne omogoča enotne uporabe določenih temeljnih pojmov, predvsem pa je izredno nepregleden, s tem pa tudi ne zagotavlja ustrezne stopnje pravne varnosti vseh občank in občanov občine Vrhnike, ki bodo v zvezi s tem lahko nastopali kot stranke v postopku, zato predlagam, da se oba osnutka odlokov združita v enoten dokument ...«

Povzetek predloga:

Delitev vsebine na dva odloka je neustrezna, ker:

- ne omogoča enotne uporabe določenih temeljnih pojmov;
- je izredno nepregledna.

Stališče:

Delitev celotne vsebine v dva samostojna odloka, in sicer:

- v odlok o programu opremljanja, v katerem se določi komunalno opremo in obračunska območja zanj, skupne in obračunske stroške ter obračunske stroške na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta;
- v odlok o komunalnem prispevku, v katerem se uredi vse potrebno v zvezi z merili za odmero komunalnega prispevka in njegovim odmerjanjem

sledi državnemu vzorcu, saj tudi država materijo ureja v dveh ločenih razdelkih v zakonu in v dveh samostojnih podzakonskih predpisih.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list Republike Slovenije, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 109/12, 35/13 – sklep US in 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO) ureja problematiko opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka v svojem III. poglavju z naslovom »III. Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek«. Poglavje deli na:

1. prvi razdelek, v katerem ureja opremljanje stavbnih zemljišč (»1. Opremljanje stavbnih zemljišč«, člani od 70. do vključno 78.);
2. drugi razdelek, v katerem ureja komunalni prispevek (»2. Komunalni prispevek«, člani od 79. do vključno 84.)

V razdelku o programu opremljanja, med drugim, v tretjem odstavku 74. člena določa, da »program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom«, v petem odstavku 75. člena pa določa, da »Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja«. Vlada je to določilo izpolnila tako, da je sprejela Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč

(Uradni list Republike Slovenije, št. 80/07), ki je začela veljati 19.09.2007. V njej je uredila vsebino in obliko programa opremljanja ter druga vprašanja, povezana s pripravo in sprejemanjem programa opremljanja.

V razdelku o komunalnem prispevku, med drugim, v drugem odstavku 82. člena določa, da minister podrobneje predpiše merila za odmero komunalnega prispevka, v tretjem odstavku pa določa, da lahko občina skladno s tem predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka (opomba: jasno je, da občina »predpisuje« z odloki). Pristojni minister je svojo obvezo izpolnil s sprejetjem Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list Republike Slovenije, št. 95/07), ki je začel veljati 20.10.2007. V njem je uredil merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Ne glede na prakso v nekaterih slovenskih občinah, ki materijo urejajo v samo enem odloku, smo prepričani, da je zakonski rešitvi bistveno bolj blizu izbira občine Vrhnika, da ureja vsebino v dveh odlokih, še posebej zato, ker je tudi pravna podlaga za sprejem obeh odlokov podana v dveh različnih členih v dveh različnih razdelkih zakona.
(Opomba: tudi preambuli obeh odlokov v občini Vrhnika sta različni.)

Očitek, da obravnava materije v dveh ločenih odlokih ne omogoča enotne uporabe določenih temeljnih pojmov, je povsem neutemeljen in zavajajoč, ker preprosto ne drži.

Večina pojmov je opredeljenih v odloku o programu opremljanja (v 2. členu). V odloku o komunalnem prispevku so definirani izključno le pojmi, ki niso definirani v odloku o programu opremljanja, ker slednji z njimi ne operira.

V odloku o komunalnem prispevku so v 2. členu tako definirani naslednji pojmi:

1. program opremljanja stavbnih zemljišč; le-ta je definiran izključno zato, da je vzpostavljena jasna in nedvoumna povezava z vsakokratnim odlokom o programu opremljanja;
2. komunalni prispevek;
3. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka.

V drugem odstavku 2. člena odloka o komunalnem prispevku je nato zelo jasno opredeljeno, da imajo vsi ostali izrazi, uporabljeni v odloku, enak pomen, kot v programu opremljanja.

Ne razumemo, zakaj enotna uporaba določenih temeljnih pojmov ob predstavljeni rešitvi naj ne bi bila omogočena. Ravno nasprotno: enotna uporaba določenih temeljnih pojmov je v celoti in dosledno zagotovljena.

Tudi očitka, da je delitev vsebine v dva odloka izredno nepregledna, ni mogoče sprejeti.

Ravno nasprotno: zaradi prej predstavljenih zakonskih podlag je izbrana rešitev bolj pregledna in bi bila mešanica obeh odlokov manj pregledna.

Če zanemarimo, da je preglednost oz. nepreglednost odvisna od individualnega načina razmišljanja posameznika ali celo stvar okusa, je ocena o (ne)preglednosti strokovno vezana na poglobljeno poznavanje celotne tematike in širši kontekst njenega vključevanja v kompleksni sistem prostorskega načrtovanja in opremljanja zemljišč.

Občina Vrhnika se je odločila, da obračunskih stroškov (skupnih in preračunanih na enoto) ne bo indeksirala, ampak da bo periodično dopolnjevala obravnavani program opremljanja z novozgrajeno komunalno opremo. Z obravnavo tematike v dveh odlokih je že v naprej popolnoma jasno, kaj bo predmet spreminjanja in dopolnjevanja (samo vsebine iz programa opremljanja!). Merila za odmero komunalnega prispevka bodo predmet diskusije le, če se

bodo skozi uporabo izkazala za nejasna. V takem primeru bo mogoče spremeniti oz. dopolniti le odlok o komunalnem prispevku brez poseganja v vsebine programa opremljanja.

Poleg tega je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Vrhnika (Uradni listi Republike Slovenije, št. 27/14 in 50/14) predvideno večje število območij kompleksnega urejanja z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti, ki bodo vsebovali tudi odločitve o komunalnem opremljanju teh območij in je zelo verjetno, da bodo zanje pripravljene samostojni programi opremljanja. V teh primerih bo mogoče pripraviti in sprejeti le samostojne programe opremljanja, za odmero komunalnega prispevka pa uporabiti odlok o komunalnem prispevku, ki je sedaj v postopku sprejemanja.

Povzetek stališča:

Delitev celotne vsebine v dva samostojna odloka:

- sledi državnemu vzorcu, ki materijo ureja v dveh ločenih razdelkih v zakonu in v dveh samostojnih podzakonskih predpisih;
- v celoti zagotavlja enotno uporabo vseh pojmov, ne le določenih temeljnih pojmov;
- zagotavlja potrebno preglednost;
- omogoča uporabo odloka o komunalnem prispevku v povezavi z drugimi odloki o programu opremljanja v občini;
- v primeru sprememb in dopolnitev samo ene od vsebin omogoča spremembo le enega od odlokov.

2. Dilema o stavbnem zemljišču in parceli

Predlog mag. Sladiča:

je vsebinsko povzet v naslednja dva zapisa:

- k 2. členu odloka o programu opremljanja:
»Stavbno zemljišče je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in del zemljišča, na katerem so površine, ki služijo temu objektu in je po prostorskem aktu namenjeno graditvi objektov«
- k 4. členu odloka o komunalnem prispevku:
»Pri površini parcele se upošteva velikost stavbnega zemljišča. Če se komunalni prispevek odmerja za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja, se pri odmeri komunalnega prispevka za površino parcele upošteva velikost stavbnega zemljišča iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za ostale objekte pa se za površino parcele upošteva velikost stavbnega zemljišča po podatkih iz uradnih evidenc oziroma veljavnega prostorskega akta.«

Povzetek predloga oz. bistvo pripombe:

»Parcelo«, kot je definirana in uporabljena v obeh odlokih, nadomestiti s »stavbnim zemljiščem« oz. zamenjati njuno razmerje.

Stališče:

Da bi se bilo mogoče opredeliti do podanega predloga, je treba najprej pojasniti vsebino obeh pojmov.

Pojem »stavbno zemljišče« je definiran v ZPNačrt, in sicer v 24. točki prvega odstavka 2. člena na naslednji način:

»Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.«

S to definicijo je pojem stavbnega zemljišča nesporno vezan na stanje v primeru, ko gre za zgrajeni objekt in na namensko rabo prostora, določeno v čisto konkretni vrsti občinskega prostorskega akta, t.j. v občinskem prostorskem načrtu (OPN), ko gre za načrtovani oz. bodoči objekt.

V OPN se stavbna zemljišča določajo v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list Republike Slovenije, št. 99/07). Stavbna zemljišča so ena od vrst osnovne namenske rabe prostora, ki se po 15. členu citiranega pravilnika določi glede na fizične lastnosti prostora (t.j. stanje, konkretno: zgrajeni objekti) in predvideno rabo (konkretno: zemljišča, namenjena za graditev objektov).

Za stavbna zemljišča se v OPN določi tudi podrobnejša namenska raba prostora tako, da se stavbna zemljišča delijo na:

- območja stanovanj;
- območja centralnih dejavnosti;
- območja proizvodnih dejavnosti;
- posebna območja;
- območja zelenih površin;
- območja in omrežja prometne infrastrukture;
- območja komunikacijske infrastrukture;
- območja energetske infrastrukture;
- območja okoljske infrastrukture;
- območja za potrebe obrambe v naselju;

- površine razpršene poselitve.

Navedene skupine se členijo še podrobneje; predstavljene, definirane in opredeljene z enotnimi grafičnimi znaki pa so v prilogi 1 k navedenemu pravilniku.

Kot je razvidno iz definicij, je stavbno zemljišče v OPN vezano na »območja« in ne na posamični zgrajeni ali načrtovani objekt.

Za razumevanje odnosa do pojma »parcela« je treba pojasniti še, da je treba v OPN v skladu s predpisi, med drugim, določiti tudi prostorske izvedbene pogoje in merila za parcelacijo. 22. člen pravilnika določa, da se s prostorskimi izvedbenimi pogoji in merili za parcelacijo določajo »... velikost in oblika parcele, namenjene gradnji«. Člen pove še, na kakšen način se določi velikost in oblika parcele, namenjene gradnji ter kaj vse je treba pri tem upoštevati.

Pojem »parcela«, kot jo uporabljamo v povezavi z opremljanjem zemljišč in komunalnim prispevkom, je definiran v drugem in tretjem odstavku 2. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka na naslednji način:

»(2) Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

(3) Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.«

Določila obeh odstavkov pojasnjujejo, da so parcele bodisi določene konkretno bodisi v veljavnih prostorskih aktih.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v prej navedenem tretjem odstavku 2. člena operira še s pojmom gradbene parcele. Naj pojasnimo, da je bil ta pojem definiran v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list Republike Slovenije, št. 102/04 – ZGO-1-UPB1, 14/05 – popravek, 92/05 – ZJC-B, 111/05 – odločba US in 93/05 – ZVMS), ki je veljal v času sprejema pravilnika. Pojasnjevanje pojmov in vsebin, ki jih ureja ZPNačrt, z določili zakona o graditvi objektov je utemeljeno, saj prostorski predpisi zahtevajo »zagotavljanje metodološke enotnosti strokovnega dela«, zaradi česar so pogoji za prostorsko načrtovanje povezani s pogoji za projektiranje.

Zakon o graditvi objektov iz leta 2004 je gradbeno parcelo opredeljeval kot »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«. V skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list Republike Slovenije, št. 66/04 in 54/05), izdanim na njegovi podlagi, je bilo treba v vodilni mapi projektne dokumentacije, konkretno projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, med drugim, prikazati tudi lokacijske podatke, ki so se nanašali na gradbeno parcelo.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-1B; Uradni list Republike Slovenije, št. 126/07), uveljavljen 15.01.2008, je med pojmi ukinil definicijo gradbene parcele. Kljub temu je s petim odstavkom 127. člena določil, da »...se šteje, da pojem gradbena parcela pomeni 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«, kar je pravzaprav do potankosti enako, kot je bilo navedeno v zakonu iz leta 2004.

Poleg tega je ZGO-1B ohranil vsebinsko enakovredno zahtevo, ki jo mora vsebovati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. S Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list Republike Slovenije, št. 55/08), sprejetim na njegovi osnovi, je bil ukinjen prej navedeni

pravilnik iz leta 2004, vsebinsko pa je novi pravilnik določil, da lokacijski podatki v vodilni mapi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebujejo, med drugim, »grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja, s seznamom teh parcel«.

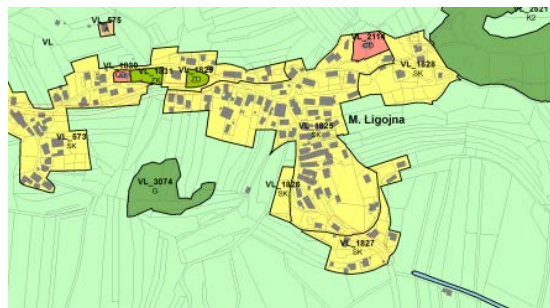
Določil je še, da je treba navesti veljavni prostorski akt, ki določa rešitve oz. pogoje za gradnjo, ter opisati skladnost projekta z njimi.

S tem je v zakonodaji, ki ureja prostorsko načrtovanje in graditev objektov, vzpostavljena jasna vsebinska povezava ter nedvoumno hierarhično razmerje:

- v prostorskem aktu občine, t.j. v OPN, se določa namenska raba prostora (ena od vrst so tudi stavbna zemljišča) ter prostorski izvedbeni pogoji za njeno doseganje;
- na podlagi prej navedenih določil v OPN pa se za posamične gradnje pripravljajo projekti po predpisih o graditvi objektov, izdajajo gradbena dovoljenja in izvajajo gradnje.

OPN sam po sebi (in s tem tudi stavbno zemljišče) ni neposredna podlaga za poseg v prostor oz. za graditev; pred tem je treba zagotoviti še drugo dokumentacijo, ki konkretizira načrtovani poseg na posamični primer, vključno z določitvijo parcele k temu posamičnemu primeru. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja pa se nato še preveri, ali so določila prostorskega akta spoštovana oz. ustrezno konkretizirana.

Za lažje razumevanje razmerja med stavbnim zemljiščem in parcelo oz. razlogov, zakaj za odmero komunalnega prispevka ni mogoče upoštevati površine stavbnega zemljišča, je v nadaljevanju prikazanih nekaj izsekov iz veljavnega OPN občine Vrhnika za naključno izbrana območja:



Brez nadaljnjega podrobnejšega pojasnjevanja in utemeljevanja zapletenih medsebojnih razmerij državnih predpisov, ki medsebojno niso vedno nujno usklajeni, lahko povzamemo in zaključimo:

- stavbno zemljišče je pojem, ki je vezan na prostorsko načrtovanje; je ena od osnovnih vrst namenske rabe prostora in vključuje zemljišča, na katerih so objekti že zgrajeni ali so namenjena za graditev; določi se ga v občinskem prostorskem načrtu; Zaradi tega ni mogoče upoštevati pripombe mag. Sladiča v delu, ko navaja »... se pri odmeri komunalnega prispevka za površino parcele upošteva *velikost stavbnega zemljišča iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja*«. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja take vsebine sploh ne določa oz. je nima; če bi jo določal, bi bil pripravljen v nasprotju s predpisi oz. bi bil nezakonit.
- OPN, ki določa stavbna zemljišča, je prostorski akt, ne uradna evidenca; Zaradi tega ni mogoče upoštevati pripombe mag. Sladiča v delu, ko navaja, da se pri odmeri komunalnega prispevka »... za ostale objekte pa se za površino parcele upošteva velikost stavbnega zemljišča *po podatkih iz uradnih evidenc oziroma veljavnega prostorskega akta*«. Velikosti stavbnega zemljišča po podatkih iz uradnih evidenc ni mogoče pridobiti, ker nobena uradna evidenca tega podatka ne vodi. Prav tako je ni mogoče kar »vzeti« oz. na posamični objekt identificirati iz veljavnega prostorskega akta: v OPN so stavbna zemljišča prikazana kot območja, v katera so zajeta številna zemljišča s (strnjeno) zgrajenimi objekti, v OPPN-jih pa so prikazane gradbene parcele in ne stavbna zemljišča.

Pripravila:
Marinka Konečnik

Vodja Oddelka za okolje in komunalo
Tina Kobal

