

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



Visokošolski strokovni študij
gradbeništva, Smer operativno
gradbeništvo

Kandidat:

Gregor Vončina

**ANALIZA STROŠKOV KOMUNALNEGA
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN
KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA
OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVA
GORICA IN OBČINE ŠEMPETER -
VRTOJBA**

Diplomska naloga št.: 376

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

IZJAVA

Podpisani GREGOR VONČINA izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na območju Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter – Vrtojba.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke UL FGG.

Ljubljana, 2. 6. 2010

Gregor Vončina

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:338.465.003.2(043.2)

Avtor: Gregor Vončina

Mentor: Izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Naslov: Analiza stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na območju Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter - Vrtojba

Obseg in oprema: 75 str., 32 preg., 2 sliki

Ključne besede: komunalni prispevek, program opremljanja, primerjalna analiza, stroški komunalnega opremljanja

Izvleček :

Investitor mora plačati komunalni prispevek pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta. Višina tega stroška pomembno vpliva na odločitev investitorja o gradnji. Zato je pomembno, da lokalne skupnosti že v fazi prostorskega načrtovanja upoštevajo stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč kot enega izmed pomembnih faktorjev pri odločanju. V diplomskem delu smo na podlagi izbranih programov opremljanja stavbnih zemljišč za dve primorski lokalni skupnosti izvedli analizo stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka. Stroške smo analizirali in prikazali tudi po finančnih in fizičnih kazalcih za posamezno komunalno infrastrukturo po posameznih območjih urejanja. Dobljeni rezultati kažejo, da sprejeti programi opremljanja v Mestni občini Nova Gorica in Občini Šempeter - Vrtojba niso ustrezno izhodišče za gospodarno in stroškovno sprejemljivo gradnjo komunalne infrastrukture. Zato se investitorji pod takšnimi pogoji težje ali pa sploh ne odločijo za gradnjo.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332:338.465.003.2(043.2)

Author: Gregor Vončina

Supervisor: Assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Title: Analysis of land development utility costs and land development fee in the area of Municipality of Nova Gorica and Šempeter - Vrtojba

Notes: 75 p., 32 tab., 2 fig.

Key words: building land development fee, land development program, comparative analysis, costs of building land infrastructure

Abstract :

An investor has to pay the land development fee before getting the building permit for building construction. The rate of this cost plays an important factor in decision-making of an investor to build. This is why it is important, that local communities already in the planning stage consider the land development utility costs as one of the important factors in deciding. In the diploma thesis we carry out an analysis of land development utility costs and land development fee based on the chosen programmes of building lands for two local communities. We analysed the costs and show them by financial and physical indexes for individual municipal infrastructure in the individual areas of managing. The acquired results show that the land development programs, which were accepted in the Municipality of Nova Gorica and Šempeter - Vrtojba, are not an adequate basis for an economic and a cost - accepted building of municipal infrastructure. Under these conditions it is harder for investors to decide to build - they may even decide not to build at all.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, ki me je vodila skozi problematiko metod dela ter analiz programov opremljanja.

Posebna zahvala gre tudi zaposlenim v Občini Šempeter – Vrtojba ter Mestni občini Nova Gorica, ki so mi bili v pomoč pri zbiranju podatkov.

KAZALO

1.	UVOD	1
2.	NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE	3
3.	OBRAVNAVANA OBMOČJA	5
3.1.	OBMOČJE MESTNE OBČINE NOVA GORICA	5
3.2.	OBMOČJE OBČINE ŠEMPETER – VRTOJBA	7
4.	METODE DELA	9
5.	PRAVNI PREDPISI	12
5.1.	ZAKON O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH ZSZ (UR.L. RS, ŠT. 44/97)	12
5.2.	ZAKON O UREJANJU PROSTORA ZUREP-1 (UR.L. RS, ŠT. 110/02)	14
5.3.	ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O GRADITVI OBJEKTOV – ZGO-1B (UR.L. RS, ŠT. 126/07)	15
5.4.	ZAKON O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU – ZPNAČRT (UR.L. RS, ŠT. 33/07 IN SPREMEMBA ŠT. 70/08)	17
5.4.1.	UREDBA O VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (UR.L. RS, ŠT. 80/07 IN SPREMEMBE ŠT. 74/05, 80/07)	19
5.4.2.	PRAVILNIK O MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA (UR.L. RS, ŠT. 117/04, IN SPREMEMBE ŠT. 75/05, 80/07, 95/07)	23
5.5.	ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO OBMOČJA MESTNE OBČINE NOVA GORICA (UR. L. RS, ŠT. 54/08)	25
5.6.	ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO OBMOČJA OBČINE ŠEMPETER – VRTOJBA (UR. L. RS, ŠT. 97/2008)	26

5.7. ZAKLJUČKI OB PREGLEDU ZAKONODAJE	28
6. ANALIZA PROGRAMOV OPREMLJANJA	30
6.1. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU ZN ROŽNA DOLINA III (ODLOK UR. L. RS, ŠT. 76/08)	32
6.2. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA ZN MLAC (ODLOK UR.L. RS, ŠT. 21/09)	35
6.3. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA OPPN PARKOVŠČE (ODLOK UR.L. RS, ŠT. 21/09)	38
6.4. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA NA HRIBU (V FAZI SPREJEMANJA)	41
6.5. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA LADA (UR.L. RS, ŠT. 25/09)	44
6.6. »GENERALNI« PROGRAM OPREMLJANJA OBČINE ŠEMPETER-VRTOJBA (UR.L. RS, ŠT. 104/07)	47
6.7. »GENERALNI« PROGRAM OPREMLJANJA MESTNE OBČINE NOVA GORICA (UR.L. RS, ŠT. 54/08)	49
6.8. PRIMERJALNA PREGLEDNICA POSAMEZNIH VRST STROŠKOV NA ENOTO POVRŠINE IN FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA	50
6.9. PREGLED IZRAČUNOV KOMUNALNEGA PRISPEVKA PRIMERJALNIH PARCEL V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA	52
6.10. PREGLED IZRAČUNOV KOMUNALNEGA PRISPEVKA PRIMERJALNIH PARCEL V MESTNI OBČINI NOVA GORICA	54
6.11. OSTALI STROŠKI	55
7. ANALIZA STROŠKOV OPREMLJANJA PO FIZIČNIH IN FINANČNIH KAZALCIH	56
7.1.1. FIZIČNI KAZALCI ZA MONG	57
7.1.2. FIZIČNI KAZALCI ZA OŠV	60

7.2. FINANČNI KAZALCI	63
7.2.1. FINANČNI KAZALCI ZA MONG	63
7.2.2. FINANČNI KAZALCI ZA OŠV	68
8. SKLEPNE UGOTOVITVE	73
VIRI	76

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Rožna dolina III

Preglednica 2: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Rožna dolina III

Preglednica 3: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju ZN Mlac

Preglednica 4: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje ZN Mlac

Preglednica 5: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Parkovšče

Preglednica 6: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje OPPN Parkovšče

Preglednica 7: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Na hribu – 1. etapa

Preglednica 8: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Na hribu – 1. etapa

Preglednica 9: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Lada

Preglednica 10: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Lada

Preglednica 11: Obračunski stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Občine Šempeter – Vrtojba

Preglednica 12: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP

objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Občine Šempeter – Vrtojba

Preglednica 13: Obračunski stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Mestne občine Nova Gorica

Preglednica 14: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje MONG

Preglednica 15: Primerjalna preglednica vrst stroškov in vpliv faktorja izrabe na ceno komunalnega prispevka

Preglednica 16: Primerjalni prikaz komunalnega prispevka (KP) za primerjalno parcelo po posameznih kazalcih za Občino Šempeter – Vrtojba

Preglednica 17: Primerjalni prikaz komunalnega prispevka (KP) za primerjalno parcelo po posameznih kazalcih za Mestno občino Nova Gorica

Preglednica 18: Stroški ki niso del obračunskih stroškov

Preglednica 19: Fizični kazalci za območje urejanja Rožna dolina III

Preglednica 20: Fizični kazalci za območje urejanja ZN Mlac

Preglednica 21: Fizični kazalci za območje urejanja OPPN Parkovšče

Preglednica 22: Fizični kazalci za območje urejanja Na hribu

Preglednica 23: Fizični kazalci za območje urejanja Lada

Preglednica 24: Fizični kazalci za vsa območja urejanja v obeh lokalnih skupnostih (MONG in OŠV) skupaj

Preglednica 25: Finančni kazalci za območje urejanja Rožna dolina III

Preglednica 26: Finančni kazalci za območje urejanja ZN Mlac

Preglednica 27: Finančni kazalci za območje urejanja OPPN Parkovšče

Preglednica 28: Finančni kazalci za »generalni« program opremljanja MONG

Preglednica 29: Finančni kazalci za območje urejanja Na hribu

Preglednica 30: Finančni kazalci za območje urejanja Lada

Preglednica 31: Finančni kazalci za »generalni« program opremljanja OŠV

Preglednica 32: Finančni kazalci za vsa območja urejanja v obeh lokalnih skupnostih (MONG in OŠV) skupaj

KAZALO SLIK

Slika 1 : Karta MONG z obravnavanimi lokacijami

Slika 2 : Karta OŠV z obravnavanimi lokacijami

SEZNAM OKRAJŠAV

ZN	.....	zazidalni načrt
GP	.....	gradbena parcela
OPPN	.....	občinski podrobni prostorski načrt
NTP	.....	neto tlorisna površina
PO	.....	program opremljanja
MONG	.....	Mestna občina Nova Gorica
OŠV	.....	Občina Šempeter – Vrtojba
FI	.....	faktor izrabe
Dp	.....	delež gradbene parcele
Dt	.....	delež neto tlorisne površine
OPN	.....	občinski prostorski načrt

1. UVOD

Lokalne skupnosti morajo v skladu z zakonodajo zagotavljati občanom varstvo okolja, socialno varstvo in skrbstvo, komunalne storitve ter urejati in gospodariti s prostorom. Za delovanje in izvajanje teh nalog pa morajo kot nosilke lokalne samouprave razpolagati s potrebnimi finančnimi sredstvi, ki jih lahko pridobijo na različne načine.

Eden izmed načinov zbiranja finančnih sredstev je komunalni prispevek, ki je plačilo stroškov gradnje komunalne opreme, katerega mora zavezanec plačati lokalni skupnosti. Tako zbrana sredstva so strogo namenski prihodek občinskega proračuna, saj jih občina, skladno z zakonom, lahko porablja za namen gradnje komunalne infrastrukture skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

Zaradi hitro razvijajoče se urbanizacije postaja delovanje na področju komunalnega gospodarstva vse bolj aktualno. Soočamo se z naraščanjem stroškov komunalnega opremljanja ter posledično plačila zavezancev za komunalni prispevek. Zemljišča postajajo vedno dražja in bolj prepletena z zahtevnimi komunalnimi napravami in objekti. V Evropski uniji ter posledično v Sloveniji je v izvajanju tudi obsežen program varovanja okolja z obvezno izgradnjo fekalne kanalizacije in čistilnih naprav za vsa naselja v državi.

V takih razvojnih tokovih in tendencah tako postaja strošek komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč eno izmed izredno težavnih in zapletenih razvojnih nalog posameznih lokalnih skupnosti in države kot celote.

Pri pregledu razpoložljivih gradiv ter diplomskih nalog iz tega področja se zdi, da programi opremljanja zemljišč za gradnjo v občinah ter posledični stroški komunalnega opremljanja, niso prilagojeni dejanskemu stanju na trgu in smernicam Evropske unije, ki nam govorijo o varčnejšem in okolju sprejemljivejšem načrtovanju komunalnega opremljanja.

Kot pravi Sušnik (2008), bi za uravnotežen razvoj države kot celote potrebovali celovitejši

koncept razvoja naselij, ki bi moral vsebovati tudi prvine varčne gradnje. To je edina možnost za zagotavljanje varčne in za okolje bolj sprejemljive gradnje, s katero bi na dolgi rok pridobili vsi državljani.

Glede na trenutne razmere na področju komunalnih dejavnosti (in ne zgolj na področju urejanja stavbnih zemljišč), pa grozi komunalnemu prispevku tudi izguba svojega prvotnega pomena, t.j. prispevka investitorjev k stroškom opremljanja na konkretnem območju, ter vse bolj postaja čista fiskalna dajatev, s katero naj bi lokalne skupnosti v prvi vrsti zagotavljale potreben obseg lastnih sredstev za financiranje projektov »okoljske infrastrukture« (čistilne naprave, sortirnice odpadkov, centri za ravnanje z odpadki, deponije, sežigalnice odpadkov, itd.).¹

¹ Rakar, A. Študijsko gradivo: Urejanje prostora. UL FGG, Inštitut za kom. gospodarstvo

2. NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE

Zaradi velikih razlik v stroških komunalnega opremljanja po posameznih enotah urejanja v programih opremljanja stavbnih zemljišč, sprejetih z odloki lokalnih skupnosti, želimo v diplomski naloge ugotoviti vzroke, zaradi katerih nastajajo ta relativno velika odstopanja. Ravno tako bomo proučili strukturo stroškov opremljanja stavbnih zemljišč po posamezni vrsti komunalne opreme. Zanimale nas bodo tudi povezave med gostoto pozidave in višino komunalnega prispevka.

Predpostavljamo, da v lokalnih skupnostih še zdaleč ni dovolj narejenega, da bi varčneje posegali v prostor in s tem tudi zmanjševali stroške komunalnega opremljanja. Posegi v prostor, ki so po zakonu prepuščeni lokalnim skupnostim in imajo za posledico previsoke stroške opremljanja zemljišč za gradnjo, so prepogosto podrejeni moči posameznim investitorjem ali lastnikom zemljišč. Podobno ugotavlja tudi Sušnik (2008) v svoji diplomski nalogi, ko pravi: »Slednji svoje interese uveljavljajo tako, da kratkoročno žanjejo največje dobičke. Njihove račune pa največkrat plačuje celotna skupnost«. To ima za posledico, da se pri dandanašnjem obračunavanju komunalnega prispevka ukvarjajo z zagotavljanjem načel:

- enakovrednosti dajatve in protidajatve,
- enakosti zavezancev na območju opremljanja,
- homogenosti obračunskega območja in
- uporabe enake prostorske enote za izračun in odmero,

na katerih naj bi slonel izračun komunalnega prispevka, le teoretiki, medtem ko v praksi odmerjeni komunalni prispevek predstavlja zgolj finančni vir za polnjenje proračuna, katerega je potrebno zbrati čim več in po najkrajši poti.²

V prvem delu diplomske naloge bomo na primeru dveh primorskih občin, in sicer Mestne

² Seničar, I. Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi. Diplomska naloga

občine Nova Gorica in Občine Šempeter – Vrtojba, preverili, kako poteka komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, ter ali se tudi ti dve občini srečujeta z visokimi stroški izgradnje komunalne opreme ter posledično z zastojem izgradnje načrtovanih območji za pozidavo. Zanimalo nas bo, ali ugotovitve avtorjev navedenih strokovnih gradiv o problematiki komunalnega opremljanja v Sloveniji držijo tudi za ti dve lokalni skupnosti.

Eden glavnih pogojev reševanja problematike drage komunalne infrastrukture je tudi poznavanje specifičnih stroškov komunalnega opremljanja, kot so stroški komunalnega opremljanja na:

- m² gradbene parcele,
- m² stanovanjske površine,
- eno stanovanje,
- enega prebivalca, itd.

Zato bomo v drugem delu diplomske naloge iz podatkov za območja opremljanja izračunali stroške komunalnega opremljanja. Pri tem bomo upoštevali komunalno infrastrukturo, ki je sestavni del obravnavanih območji in služi samo njim. Tako so v stroških opremljanja upoštevana le sekundarna omrežja in objekti, ki so značilnost območja in jih je mogoče uporabiti tudi kot zadevne normative pri programiranju nadaljnjega razvoja naselij.

Obdelana so stavbna zemljišča, namenjena pretežno stanovanjski individualni gradnji, in sicer posebej za vsako območje opremljanja. Takšna stavbna zemljišča so izbrana v obeh lokalnih skupnostih, v Mestni občini Nova Gorica tri, v Občini Šempeter – Vrtojba pa dve.

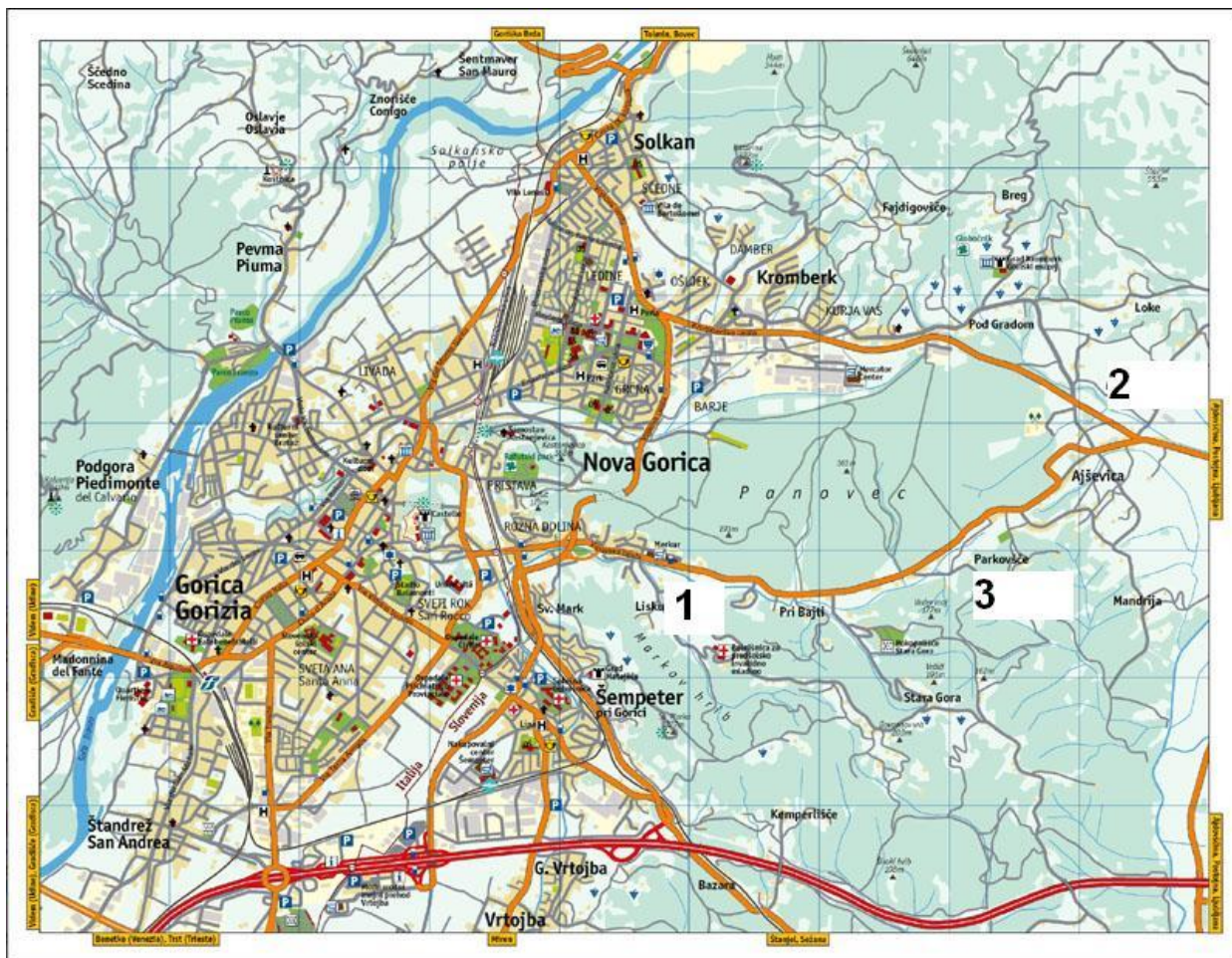
3. OBRAVNAVANA OBMOČJA

3.1. Območje Mestne občine Nova Gorica

Mestna občina Nova Gorica leži na zahodnem delu Slovenije, tik ob državni meji z Italijo. Kot Mestna občina ima sedež v Novi Gorici, obsega pa še 46 krajevnih skupnosti. Na severu sega do Lokovca in Banjšic, na jugu in jugovzhodu do okolice kraja Branik, na zahodu pa do reke Soče z ravniciami. Število prebivalcev v Mestni občini Nova Gorica je 31.911 (Statistični urad RS, podatkovna baza SI-STAT, stanje 31. 12. 2008). Površina občine znaša 279 km².

Na območju Mestne občine Nova Gorica bomo analizirali »generalni program opremljanja« za celotno občino ter tri programe opremljanja območij, in sicer program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN Rožna dolina, program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ZN Mlac ter program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja OPPN Parkovšče.

Slika 1: karta MONG z obravnavanimi lokacijami



Legenda:

- 1 - območje programa opremljanja ZN Rožna dolina III
- 2 - območje programa opremljanja ZN Mlac
- 3 - območje programa opremljanja OPPN Parkovšče

3.2. Območje Občine Šempeter – Vrtojba

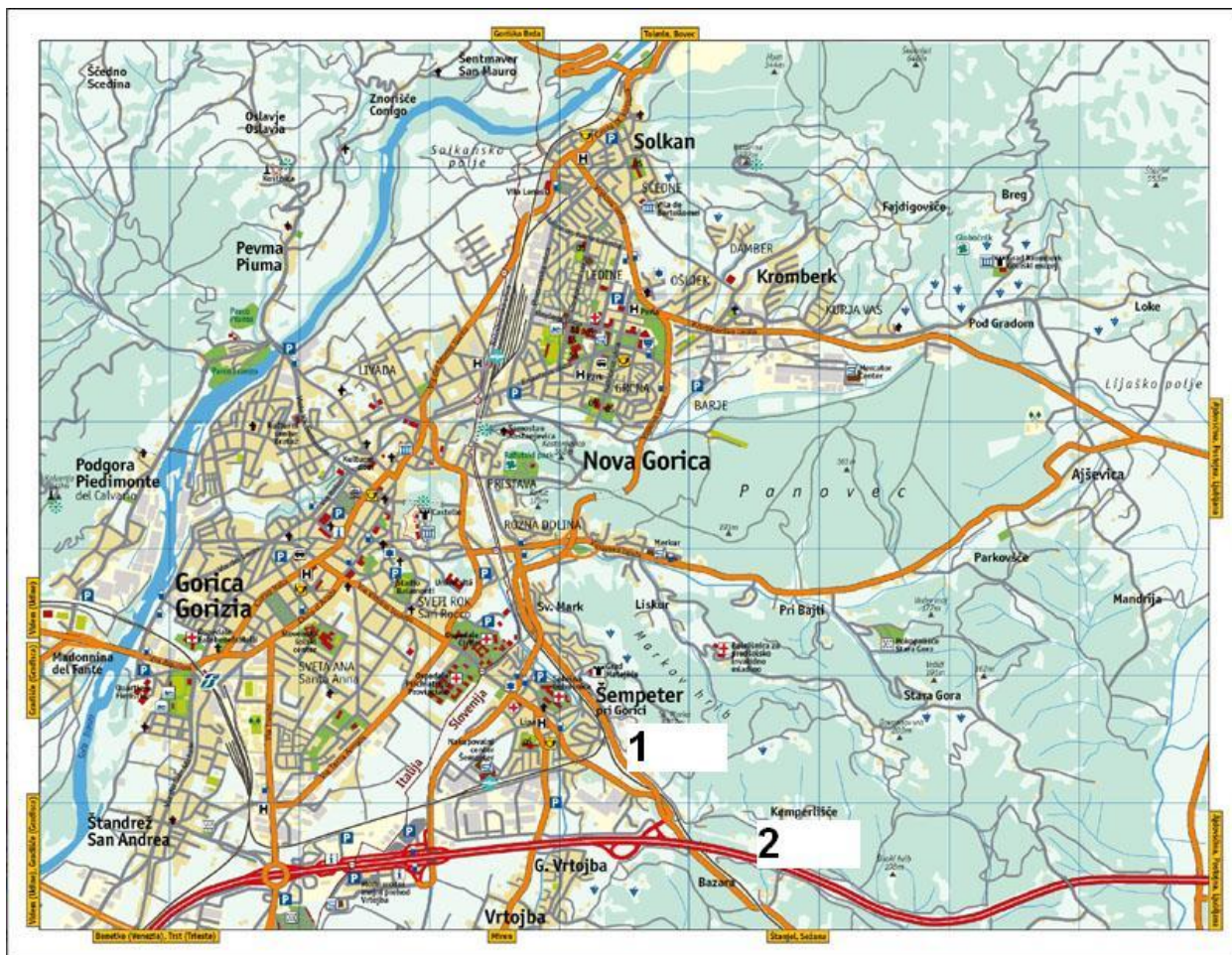
Območje v naravi predstavlja dve naselji, ločeni s prometnim koridorjem med Vipavsko dolino in Italijo. V Šempetru prevladujejo ulice in objekti mestnega tipa. Južno naselje – Vrtojba pa predstavlja bolj ruralni tip naselja.

Šempeter kot center občine je nastal iz kmečkega naselja na desnem bregu potoka Vrtojbica, hitreje pa se je začel razvijati takoj po 2. svetovni vojni, ko je od Gorice, ki je pripadla Italiji, prevzel vlogo upravnega in gospodarskega središča. Kasneje je to vlogo prevzela novonastala Nova Gorica. Še vedno pa je Šempeter drugo najpomembnejše naselje na Goriškem. V kraju imajo sedež kmetijska podjetja, ki upravljajo pridelavo v spodnji Vipavski dolini, od javnih ustanov pa je najpomembnejša Splošna bolnišnica dr. Franca Derganca, ki je osrednja zdravstvena ustanova za vso regijo. Območje leži tudi ob pomembni prometni povezavi med Novo Gorico in Soško dolino ter Vipavsko dolino in Italijo.

Število prebivalcev v Občini Šempeter – Vrtojba je 6451 (Statistični urad RS, podatkovna baza SI-STAT, stanje 31. 12. 2008). Površina občine znaša 15 km².

Na območju Občine Šempeter – Vrtojba bomo analizirali »generalni program opremljanja« za celotno občino ter podatke dveh programov opremljanja območij, in sicer program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ZN Na hribu ter program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja OPPN Lada.

Slika 2: karta OŠV z obravnavanimi lokacijami



Legenda:

- 1 - območje programa opremljanja Lada
- 2 - območje programa opremljanja Na hribu

4. METODE DE LA

V diplomskem delu bomo najprej predstavili pravne predpise s področja komunalnega opremljanja ter obračunavanja in plačevanja komunalnega prispevka predvsem za obdobje od leta 1997 do leta 2007. Za ta del so bili podatki črpani iz veljavnih predpisov in zakonodaje.

Nato bomo na podlagi izbranih programov opremljanja stavbnih zemljišč za dve primorski lokalni skupnosti izvedli analizo višine in strukture stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja.

Zanimala nas bo tudi primerjava stroškov komunalnega opremljanja celotnega območja Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter - Vrtojba, ki jih opredeljuje občinski »generalni« program opremljanja s stroški komunalnega opremljanja v na novo načrtovanih območjih prostorskega urejanja, opredeljenimi s programi opremljanja za ta območja. V ta namen bomo izračunali in analizirali komunalni prispevek za izbrana obravnavana območja na primerjalni gradbeni parceli za gradnjo individualne stanovanjske hiše. Pri tem nismo upoštevali dejstva, da je znotraj tega območja možna tudi večstanovanjska gradnja.

Na višino skupnih stroškov pa vplivajo tudi stroški, ki niso del obračunskih stroškov. To so stroški ostale komunalne infrastrukture, ki jo investitor mora zgraditi za delovanje zgrajenega objekta, po zakonu pa niso predmet odmere komunalnega prispevka. Takšna komunalna infrastruktura so elektro - napetostno omrežje in transformacijske postaje ter telekomunikacijsko omrežje, v bolj opremljenih območjih pa tudi KATV, plinovod in drugo. Zato so v nadaljevanju prikazani in analizirani tudi ti stroški, saj je njihov vpliv na skupni strošek opremljanja stavbnih zemljišč za posameznega investitorja ravno tako pomemben.

V drugem delu diplomske naloge bomo komunalno infrastrukturo na območjih opremljanja prikazali s fizičnimi in finančnimi kazalci. Fizični podatki za posamezno vrsto komunalne opreme lahko nudijo dodatno osnovo za ocenitev strukturnega deleža izbrane komunalne infrastrukture, ki odpade na enoto opremljanja.

Finančne kazalce v diplomski nalogi smo izračunali na osnovi vrednosti po programih opremljanja, indeksiranih na oktober 2009. Pri tem smo uporabili razpoložljivo izdelano urbanistično in projektno dokumentacijo in projektantske popise in predračune.

Ločeno za vsako vrsto sekundarne komunalne opreme obravnavamo fizične in finančne podatke o komunalni opremljenosti stavbnega zemljišča. Prikazujemo jih za posamezne enote urejanja po posameznih lokalnih skupnostih v naslednjih relativnih količinah:

- na kvadratni meter gradbene parcele,
- na kvadratni meter neto tlorisne površine,
- na eno stanovanje in
- na enega prebivalca.

Na področju sekundarne komunalne opremljenosti upoštevamo:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- plinsko omrežje,
- cestno omrežje,
- javno razsvetljavo,
- javne prostore in
- zelenje.

Tako izvedeni računi utegnejo nuditi pomembno pomoč pri programiranju komunalne opremljenosti naselij tako v fizičnem kot v finančnem pogledu. Upoštevajoč faktor indeksa cen na tem področju so lahko tudi finančne količine vedno uporabljive.

Poleg obravnavanih dejavnikov v tem diplomskem delu pa vemo, da so stroški komunalne opremljenosti odvisni tudi od:

- vrste geološke podlage,
- števila križanj vodov,
- zaščite kulturne dediščine,
- potrebnih arheoloških raziskav,
- stroškov odkupov in odškodnin ter
- služnosti zemljišč ter organiziranosti izvajalca ter različnih vrednosti investicijskih projektov, ki lahko pomembno vplivajo na ceno investicije.

Ti dejavniki niso upoštevani v tej diplomski nalogi, ker začrtani obseg ni omogočal analiziranja ostale obsežne investicijsko projektne dokumentacije. Tudi te pa bi bilo potrebno v primerni raziskovalni nalogi še dodatno preučiti.

Vedeti pa moramo, da so lokalne skupnosti med seboj le delno primerljive, saj obstajajo razlike med njimi glede načina obračunavanja komunalnega prispevka, glede vhodnih podatkov, ki določajo komunalni prispevek, in specifičnih lokalnih določil. Prav tako v izračunih niso upoštevane možne dodatne olajšave, ki jih imajo posamezne lokalne skupnosti in se določajo individualno, odvisno razvojnih usmeritev občin.

Kljub temu dejstvu so opravljeni izračuni in analize ustrezni za primerjavo stroškov in njihovih struktur po posameznih programih opremljanja.

5. PRAVNI PREDPISI

V nadaljevanju bomo prikazali pravne predpise s področja opremljanja zemljišč in obračunavanja komunalnega prispevka.

5.1. Zakon o stavbnih zemljiščih ZSZ (Ur.l. RS, št. 44/97)

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ), ki ga je sprejel Državni zbor RS na seji 11. julija 1997, je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 44/1997, je doživel do danes številne spremembe, ki so objavljene v Ur.l. RS, št. 98/1999 Odl.US: U-I-308/1997, 1/2000 Odl.US: U-I-39/1997, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1.

Na splošno ta zakon določa stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro ter pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Zakon opredeli tudi:

- nezazidano stavbno zemljišče kot parcele na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov, in
- zazidano stavbno zemljišče kot zemljiško parcelo na območju namenjenim za graditev objektov z že zgrajenim objektom.

Zakon o stavbnih zemljiščih opredeli javno infrastrukturo kot objekte in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter druge objekte, če je tako določeno z zakonom.

Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem. Taka infrastruktura so na primer ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine in podobno.

Opremljeno je tudi opremljanje in oddajanje stavbnih zemljišč. Zakon določa, da je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je tako določeno s predpisom, ali kadar posamezni priključki glede na naravo objekta niso potrebni. Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina, izvaja pa se na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ z odlokom.

Opremljanje stavbnih zemljišč definira kot projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN), izvedejo in služijo svojemu namenu.

V 40. členu zakon opredeli definicijo za opremljeno stavbno zemljišče. Po tej definiciji je stavbno zemljišče tisto zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki vsaj na naslednjo javno infrastrukturo:

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- dovoz na javno cesto.

Občina lahko predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavbno zemljišče šteje za opremljeno. Vsebino programa opremljanja iz tega zakona in tehnične pogoje za opremljanje stavbnih zemljišč naj bi predpisal minister, pristojen za prostor, ki izda tudi navodilo za izračun komunalnega prispevka.

42. člen zakona opredeljuje komunalni prispevek kot plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnih zemljišč, ki pripada občini, kjer se zemljišče nahaja. Določi se glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, upoštevajoč površino stavbnega zemljišča, mogoče priključke na javno infrastrukturo ter njene zmogljivosti.

Zakon pravi, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor, ki namerava:

- zgraditi nov objekt,
- prizidati ali nadzidati obstoječi objekt ali
- spremeniti namembnost obstoječega objekta oziroma rekonstruirati obstoječi objekt, če je za to treba povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik zgrajenega objekta na neopremljenem stavbnem zemljišču ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja. Zakon je določal, da je investitor dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Na podlagi tretjega odstavka 42. člena zakona o stavbnih zemljiščih je minister izdal:

- Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 4/99),
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 4/99), ter
- Navodilo o tem, kar se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Ur.l. RS, št. 27/85). Smiselno se ob tem navodilu uporablja tudi navodilo o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 33/85, Ur.l. RS, št. 22/90 in 24/90 – popravek).

5.2. Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur.l. RS, št. 110/02)

Ta zakon je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji 27. novembra 2002. Zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov. Zakon določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti

prostorskega načrtovanja.

Občina v OPN-ju določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora. V načrtu se ob upoštevanju dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja določi tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi v posameznih enotah urejanja prostora.

Na podlagi tega zakona sta bila sprejeta:

- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/04 in Ur.l. RS, št. 95/07) in
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/04).

Dokler ne bodo sprejeti podzakonski akti Zakona o prostorskem načrtovanju, Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka še vedno velja. Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo pa je z 19. 9. 07 prenehala veljati in jo je nadomestila Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07).

5.3. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov – ZGO-1B (Ur.l. RS, št. 126/07)

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov je začel veljati 15. januarja 2008. Spremembe zakona so zelo obsežne, zato je izšlo neuradno prečiščeno besedilo Zakona o graditvi objektov kot posebna knjiga v Zbirki predpisov.

Preden pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, mora po 45. členu ZGO-1B preveriti tudi:

- ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom,
- ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta, ter ali je oseba, ki je

navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta,

- ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
- ali ima projekt predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta,
- ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti,
- ali ima investitor pravico graditi, in
- ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt, ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

Minimalna komunalna oskrba stanovanjskega objekta po ZGO-1B vključuje:

- oskrbo s pitno vodo,
- oskrbo z električno energijo,
- odvajanje odpadnih voda in
- dostop do javne ceste.

Za ostale vrste objektov pa se minimalna komunalna oskrba določi glede na njihov namen.

Če se minimalna komunalna oskrba zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture, se kot dokazilo za to oskrbo šteje:

- soglasje o priključitvi, iz katerega izhaja, da je v tej enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe, ki je predpisana v prejšnjem odstavku, pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek, da se bo lahko priključil na to infrastrukturo,

- pogodba o opremljanju, če se v skladu z njo sočasno z gradnjo zagotavlja opremljanje zemljišča s to infrastrukturo, in iz katere izhaja tudi način, kako mora investitor izvesti priključek na to infrastrukturo, ali
- dokaz, da so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključuje objekt, vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

5.4. Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS, št. 33/07 in sprememba št. 70/08)

Zakon ureja prostorsko načrtovanje, določa pristojnosti na področju prostorskega načrtovanja in vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino, postopke za pripravo in sprejem. Ureja tudi parcelacijo na stavbnih zemljiščih, komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema in prikaz stanja prostora.

Vsi dokumenti imajo enotno ime »prostorski načrt«, ki mu je v prvem delu dodana raven (državni, občinski, regionalni), v srednjem delu naziva pa vsebinska podrobnost posameznega načrta (strateški, podrobni). Strateški prostorski načrt je lahko sprejet na nivoju države ali občine, podrobni prostorski načrt pa je samo na nivoju občine. Z dnem uveljavitve zakona so se prenehale uporabljati določbe Pravilnika o podrobnejši obliki in izdaje lokacijske informacije, ki se nanašajo na lokacijske informacije z namenom prometa z nepremičninami. Sedaj je predpisana izdaja potrdila o namenski rabi zemljišča, ki si ga za potrebe postopka pridobi organ sam.

V razmeroma kratkem času se je pri uporabi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1) izkazalo, da zakon s podzakonskimi akti ne zagotavlja sistematičnega in nemotenega izvajanja urbanističnega planiranja. Ena večjih težav je bila, da občine v potrebnem času ne bi uspele sprejeti predpisanih prostorskih aktov, zaradi česar bi nastala pravna praznina pri izdajanju gradbenih dovoljenj. Zato je veljavnemu ZUreP-u sledila uveljavitev Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pa predhodnega zakona ni v celoti nadomestil, temveč je pustil v veljavi

določene člene in poglavja ZUreP-a.

V veljavi ostajajo prostorski ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, zakonite predkupne pravice občine, razlastitve in omejitve lastninske pravice, komasacije, ukrepov pri prenovi, opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja, inšpekcijskega nadzorstva, kazenskih določb in vrednotenja nepremičnin.

Pogojno ostajajo v veljavi splošne, predhodne in končne določbe, če se le-te ne nanašajo na prostorsko načrtovanje, opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. Enako se še vedno uporabljajo določbe prostorskega načrtovanja v primeru dokončanja postopkov po ZUreP-u.

Prenehale so veljati določbe prostorskega načrtovanja s skupnimi določbami, državnimi prostorskimi akti, regionalno zasnovano prostorskega razvoja in občinskimi prostorskimi akti. Za prodajo samostojnega dela objekta v etažni lastnini se prenehajo uporabljati tudi določbe, ki so urejale zakonito predkupno pravico občine. Ne veljajo tudi določbe opremljanja zemljišč za gradnjo in sistem zbirk prostorskih podatkov in poročil o stanju na področju urejanja prostora.

ZPNačrt na novo definira opremljanje stavbnih zemljišč in komunalno opremo. Podaja pogoje načrtovanja opremljanja stavbnih zemljišč ter vsebino programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Zakon definira tudi obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

V 79. členu poda tudi definicijo komunalnega prispevka kot plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Nadalje govori tudi o merilih za odmero

komunalnega prispevka, ki se določi na podlagi programa opremljanja ter glede na oprostitve plačila komunalnega prispevka, ki ga mora predpisati občina.

5.4.1. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07 in spremembe št. 74/05, 80/07)

Uredba opredeli, da se komunalni prispevek lahko zaračunava le, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja (območja, na katerih se zagotavlja priključevanje na posamezno vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe),
- oceno skupnih in obračunskih stroškov investicije,
- preračun obračunskih stroškov na merske enote parcele in neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih stroških.

Skupni stroški investicije obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Sem spadajo:

- stroški izdelave programa opremljanja,
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroški odkupa nepremičnin,
- stroški priprave zemljišč,
- stroški gradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala in montaže).

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo investitorje na obračunskem območju. Iz tega sledi, da se na zavezance kot komunalni prispevek prenese le del skupnih stroškov, ki predstavljajo obračunske stroške.

Obračunski stroški se izračunajo po naslednji formuli:

$$S_0 = S_s - S_{(\text{drugi viri})}$$

kjer so:

- S_0 - obračunski stroški,
- S_s - skupni strošek investicij lokalnih skupnosti na obračunskem območju,
- $S_{(\text{drugi viri})}$ - delež financiranja iz drugih virov.

Drugi viri, s katerimi občina lahko financira izgradnjo komunalne infrastrukture, so:

- ekološke takse,
- sofinanciranje iz državnega proračuna,
- nepovratna sredstva skladov EU,
- sredstva iz cene komunalnih storitev,
- zasebna vlaganja,
- krediti (neodplačani del kreditov) ipd.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enote mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka.

Preračun na merske enote:

- $C_{p\ ij} = OS_{ij} / \Sigma A_j$ in
- $C_{t\ ij} = OS_{ij} / \Sigma T_j$.

Pri tem oznake pomenijo:

$C_{p\ ij}$ - strošek opremljanja m^2 parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

- $C_{t,ij}$ - strošek opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- OS_{ij} - obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- A_j - vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra,
- T_j - vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih območjih.

Kot vsota površin parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljeno vrednost se zmanjša za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Z obračunskim območjem se določijo območja priključevanja na določeno vrsto komunalne infrastrukture oziroma dostopa do nje, pri čemer je na celotnem obračunskem območjem enak oziroma podoben strošek opremljanja.

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_{p,ij}$) in stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($C_{t,j}$) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo po uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pravilnik z normiranimi stroški bo izdan v naslednjih letih. V izvajanju je raziskovalni projekt, v katerem se določajo enotni povprečni gradbeni stroški za:

- vodovod,
- kanalizacijo,
- ceste in
- javne površine.

Obračunski stroški opremljanja z obstoječo komunalno infrastrukturo se izračunajo po naslednji formuli:

$$S_o = S_s * (1 - k_{\text{drugi viri}}),$$

kjer so:

S_o - obračunski stroški,

S_s - skupni stroški,

$k_{\text{drugi viri}}$ - kot povprečni delež drugih virov, če ni znan, se upošteva delež drugih virov za nove investicije.

Merila za odmero komunalnega prispevka določi pravilnik ministra. Podrobnejša merila za odmero lahko določi občina v programu opremljanja ali v drugem občinskem odloku.

Oblika in vsebina programa opremljanja se:

- sprejema z odlokom,
- enkrat letno se dopolni,
- kot odlok se sprejme samo tisti del programa opremljanja, ki je podlaga za odmerjanje komunalnega prispevka,
- obvezne priloge: seznam upoštevanih prostorskih aktov, dolgoročnih razvojnih dokumentov, seznam upoštevanih projektnih in investicijskih dokumentacij.

5.4.2. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/04, in spremembe št. 75/05, 80/07, 95/07)

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta,
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavlja sprejet program opremljanja stavbnih zemljišč. Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt, ter ali mu je omogočena uporaba objektov grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine). Za vsako posamezno komunalno opremo se nato določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Seštevek teh zneskov je vrednost komunalnega prispevka, ki se ga odmeri zavezancu.

Znesek za vsako komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se sešteje delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * C_{p_{ij}} * D_p) + (A_{\text{tlorisna}} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	- znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{parc}	- površina parcele,
$A_{tlorisna}$	- neto tlorisna površina objekta,
Cp_{ij}	- obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
Ct_{ij}	- obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
Dp	- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
Dt	- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	- posamezna vrsta komunalne opreme,
j	- posamezno obračunsko območje.

Pravilnik določa merila za odmero in način odmere, vendar pa dopušča, da lahko program opremljanja ali drug občinski odlok podrobneje določi predvsem naslednja merila:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp_i in Dt_i) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0.3 : 0.7 za eno ali drugo merilo,
- faktor dejavnosti,
- olajšave za določene tipe zavezancev.

Delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, pa se izračuna tako, da se neto tlorisno površino objekta pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m^2 neto tlorisne površine na obračunskem območju, in deležem neto tlorisne površine objekta.

Formula za izračun komunalnega prispevka, podana v predlogu Pravilnika, se razlikuje od sedaj veljavne formule, in sicer formula iz Predloga pravilnika ne vsebuje več faktorja dejavnosti.

Zakon določa, da v primeru, če občina v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju občine, se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme odmeri na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

5.5. Odlok o programu opremljanja za komunalno infrastrukturo območja Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 54/08)

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je na svoji seji dne 22. maja 2008 sprejel odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica za obstoječo in načrtovano komunalno opremo.

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- vodovod,
- kanalizacija,
- ceste,
- daljinsko ogrevanje,
- javne odprte in zelene površine,
- površine za ravnanje z odpadki.

Obračunska območja

Obračunsko območje za navedeno posamezno komunalno opremo je opredeljeno kot območje celotne občine, razen tistih območjih (prostorskih enot), za katere je ali bo izdelan OPPN. Ob izdelavi OPPN-ja se izdelata tudi program opremljanja za določitev obračunskih stroškov opremljanja za načrtovano komunalno opremo, medtem ko se za obračun obstoječe komunalne opreme uporablja »generalni« program opremljanja.

Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine objekta (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je določeno v 15. členu navedenega odloka ter je $D_p : D_t = 0.4 : 0.6$.

Za območja, kjer se izdeluje, ali se bo izdeloval OPPN, je to razmerje lahko drugačno, vendar v okvirih določil Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07). Po tem pravilniku je lahko D_p min. 0.3, max. 0.7 pod pogojem, da je $D_p + D_t = 1$ in D_t min. 0.3, max. 0.7 pod pogojem, da je $D_t + D_p = 1$.

Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti objektov, ki se po Pravilniku iz prejšnjega odstavka lahko giblje med 0.7 in 1.3, omogoča občinam, da selektivno, z višino uporabljenega faktorja pri izračunu komunalnega prispevka bolj obremenijo gospodarsko donosnejše dejavnosti (npr. gostinska dejavnosti) in razbremenijo deficitarne dejavnosti (npr. kulturni spomeniki).

V obravnavanem odloku je faktor dejavnosti za celotno mestno občino $F_{dej} = 1$, razen za tiste dejavnosti, ki so navedene v 16. členu komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica.

5.6. Odlok o programu opremljanja za komunalno infrastrukturo območja Občine Šempeter – Vrtojba (Ur. l. RS, št. 97/2008)

Občinski svet Občine Šempeter – Vrtojba je na 10. redni seji dne 18. oktobra 2007 sprejel odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine.

S tem odlokom so sprejeli podlage za odmero komunalnega prispevka, katere določajo preračun obračunskih stroškov na enoto mere, obračunska območja komunalne opreme, podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka in skupne ter obračunske stroški, ki so določeni v programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- vodovod,
- kanalizacija,
- ceste,
- javne površine,
- površine za ravnanje z odpadki.

Obračunska območja

Območje programa opremljanja je območje vseh stavbnih zemljišč v občini Šempeter – Vrtojba oziroma območje vseh zemljišč, na katerih stojijo, ali se predvideva gradnja objektov, za katere se po zakonu lahko odmeri komunalni prispevek.

Obračunsko območje za navedeno posamezno komunalno opremo je opredeljeno kot območje celotne občine, razen tistih območjih (prostorskih enot), za katere je ali bo izdelan OPPN. Ob izdelavi OPPN-ja se izdelata tudi program opremljanja za določitev obračunskih stroškov opremljanja za načrtovano komunalno opremo, medtem ko se za obračun obstoječe komunalne opreme uporablja »generalni« program opremljanja.

Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine objekta (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $D_p : D_t = 0.5 : 0.5$.

Za območja, kjer se izdeluje ali se bo izdeloval OPPN, je to razmerje lahko drugačno, vendar v okvirih določil Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07). Po tem pravilniku je lahko D_p min. 0.3, max. 0.7 pod pogojem, da je $D_p + D_t = 1$ in D_t min. 0.3, max. 0.7 pod pogojem, da je $D_t + D_p = 1$.

Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti objektov, ki se po Pravilniku iz prejšnjega odstavka lahko giba med 0.7 in 1.3, omogoča občinam, da selektivno, z višino uporabljenega faktorja pri izračunu komunalnega prispevka bolj obremenijo gospodarsko bolj donosne dejavnosti in razbremenijo deficitarne dejavnosti.

V obravnavanem programu opremljanja Občine Šempeter – Vrtojba je faktor dejavnosti strukturiran po posamezni vrsti komunalne naprave in velikosti in namembnosti objekta gradnje. Ta se giba med 0.7 do 1.3.

5.7. Zaključki ob pregledu zakonodaje

Z Zakonom o prostorskem načrtovanju, predvsem pa z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnikom za odmero komunalnega prispevka, so bile podane pravne in tehnične podlage za izračun komunalnega prispevka, pri čemer je bil poudarek na zagotavljanju temeljnih načel, na katerih sloni izračun komunalnega prispevka. Lokalnim skupnostim je tako preostalo samo to, da pri sprejemanju novih odlokov o komunalnem prispevku upoštevajo določila veljavnih normativnih aktov.

Povzetek prednosti in pomanjkljivosti uredbe in pravilnika:

Prednosti:

- Zbrana sredstva so namenska proračunska sredstva in jih lokalna skupnosti lahko porablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo (2. člen Uredbe).
- Določen je datum, do katerega najkasneje lahko lokalne skupnosti zaračunavajo komunalni prispevek brez programa opremljanja.
- Omogočeno je obračunavanje komunalnega prispevka pred izgradnjo komunalne infrastrukture oziroma takoj po njej.

Slabosti:

- Uveden je faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$), ki je v neskladju s temeljnim načelom enakostjo zavezancev na območju opremljanja, ker razlikuje zavezance glede na status njihovih objektov oziroma poslovno dejavnost (7. člen Pravilnika).
- Razmerje deleža parcele (D_{pi}/D_{ti}) ne izraža ničesar, kar bi bilo povezano z načelom dajatve in protidajatve (7. člen Pravilnika).
- Uvaja se pojem »nadomestitveni stroški«, kar lahko vodi v neustrezno in večkratno obračunavanje stroškov komunalne infrastrukture (15. člen Uredbe).
- Evidenca katastrov komunalne infrastrukture je za uporabo velikokrat še nedodelana in pomanjkljiva, kar bi izdelovalce in upravljavce ter Geodetsko upravo Republike Slovenije moralo spodbuditi k ažuriranju in popravljanju napak v katastrih.
- Kriterij neto tlorisne površine je neustrezen, saj je neto tlorisno površino na nivoju prostorskih aktov praktično nemogoče pridobiti. 12. člen pravi, da se za predvidene objekte neto tlorisna površina izračuna na podlagi faktorja izrabe ali na podlagi zazidalne situacije v prostorskem izvedbenem aktu, vendar ne navaja, na kakšen način.
- Uvedena je enačba za izračun dolžine komunalnih vodov v primeru, da omenjeni katastri ne obstajajo. Pri tem ni določeno, do kdaj je katastre potrebno vzpostaviti.

6. ANALIZA PROGRAMOV OPREMLJANJA

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč je program opremljanja akt, ki ga za območje opremljanja stavbnih zemljišč sprejme občina. Po uredbi je območje opremljanja ožje območje naselja, za katerega je z občinskim prostorskim aktom določeno, da je treba komunalno opremo na novo zgraditi, oziroma je treba obstoječo komunalno opremo, če se ugotovi, da ne zadošča in z njo ni mogoče zagotavljati ustreznih storitev gospodarskih javnih služb, rekonstruirati oziroma povečati njeno zmogljivost.

V programu opremljanja se določijo roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

Opremljanje zemljišč predstavlja v gradbeno – tehničnem smislu gradnjo objektov in naprav s področja tehnične infrastrukture (komunalnih dejavnosti, prometa in zvez, energetike), v finančnem smislu pa dejansko vlaganje kapitala v zemljišča. Oprema zemljišča z objekti in napravami tehnične infrastrukture oziroma komunalna oprema zemljišč da zemljiščem tisto uporabno vrednosti in sposobnost, da na njih lahko gradimo posamezne stanovanjske, poslovne in industrijske objekte ter objekte družbenih dejavnosti in družbenega standarda.

Seveda morajo obstajati potrebe po novih objektih ter posledično potrebe po novih programih opremljanja ter komunalni opremi. Potrebno je preveriti, ali je zmogljivost že obstoječe komunalne opreme še vedno zadostna za nove pozidave. Glede na potrebe po izgradnji komunalne opreme se nato izdelajo programi opremljanja stavbnih zemljišč za posamezna območja, s katerimi se zagotovijo vsi potrebni novi priključki na javno infrastrukturo. Tako izdelani programi opremljanja stavbnih zemljišč v nadaljevanju predstavljajo osnovo za izračun in odmero komunalnega prispevka zavezancem, ki predstavljajo plačilo sorazmernega dela tistih stroškov, ki jih povzroči gradnja nove ali rekonstrukcija in povečane zmogljivosti obstoječe komunalne opreme na posameznem območju opremljanja.

V prvem delu analize programov opremljanja Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter – Vrtojba bomo prikazali skupne ter obračunske stroške investicij v komunalno infrastrukturo na izbranih območjih opremljanja. Preračunali jih bomo na kvadratni meter gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov ter izračunali komunalni prispevek za primerjalno parcelo s pripadajočo tipično neto tlorisno površino načrtovanega objekta. Zaradi lažje analize dobljenih rezultatov bomo najprej prikazali komunalni prispevek po posameznih kazalcih ločeno po posameznih lokalnih skupnostih, potem pa še skupaj.

Nato bomo izračunali obračunske stroške investicije v komunalno infrastrukturo po »generalnem programu opremljanja stavbnih zemljišč« Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter – Vrtojba, ter jih primerjali s stroški iz parcialnih programov opremljanja.

Zanima nas, ali bodo dobljeni rezultati potrdili pričakovanja, da so stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč obravnavanih lokalnih skupnosti relativno visoki, ter da se zato na obravnavanih območjih komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo slabo ali pa sploh ne izvaja.

Naredili bomo tudi primerjalni prikaz komunalnega prispevka za primerjalno parcelo po posameznih kazalcih za Občine Šempeter – Vrtojba in Mestno občino Nova Gorica. Zanima nas, ali je za investitorje ceneje graditi izven na novo urejenih prostorski enot, kar lahko kaže na neprimerne nove posege v prostor oziroma na podcenjeno višino komunalnega prispevka za gradnjo v ostalih delih občine.

Na osnovi dobljenih podatkov analize programov opremljanja bomo v nadaljevanju prikazali višino stroškov komunalnega opremljanja v odvisnosti od faktorja izrabe (v nadaljevanju FI). FI podaja razmerje med bruto tlorisno površino objekta in površino parcele objekta. Ugotavljali bomo, kako ta faktor vpliva na stroške komunalne opremljenosti ter v kolikšni meri.

Stroške komunalnega opremljanja bomo tudi razčlenili po posameznih vrstah komunalne opreme ter ugotovili, v kolikšni meri posamezna vrsta komunalne opreme vpliva na končni strošek komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč.

Stroški obravnavanih območji komunalnega opremljanja temeljijo na projektantskih predračunih, ki so narejeni v različnih časovnih obdobjih. Zato je bilo potrebno stroške komunalnega opremljanja indeksirati na podlagi metodologije GZS – Združenja za gradbeništvo in IGM Slovenije za nizke gradnje na enotni datum oktober 2009.

6.1. Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN ROŽNA DOLINA III (Odlok Ur. l. RS, št. 76/08)

Mestni svet je na seji dne 10. julija 2008 sprejel odlok o programu opremljanja za območje občinskega prostorskega načrta Rožna dolina III.

Območje obdelave leži na stiku med naravnim in urbaniziranim prostorom, v osrednjem delu Rožne doline, južno od Nove Gorice, vzdolž Vipavske ceste ter ob potokih Vrtojba in Liskur. Prostor je na severu omejen z regionalno cesto R-444 Gorica-Ajdovščina, vzhodno z lokalno cesto Rožna dolina – Stara Gora, južno z javno potjo Rožna dolina in zahodno z javno potjo vzdolž pobočja enega izmed severnih krakov Markovega hriba. Dolina je ozka, zamočvirjena in od zaključkih, kjer prehaja v gričevnat teren, delno pozidana. Površina opremljanja meri približno 8 hektarov.

Znotraj območja urejanja je predvidena gradnja enostanovanjskih in večstanovanjskih objektov s pripadajočimi zunanji ureditvami ter komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, ureditev javnih površin in ureditev potoka Liskur.

Sprejeti program opremljanja je narejen na osnovi veljavnega zazidalnega načrta Rožna dolina III iz leta 1988, zbirne situacije komunalnih vodov iz ZN ter ocenjenih stroški investicije v prometno infrastrukturo, komunalno odpadno in padavinsko kanalizacijo, plinovod ter vodovod.

Predračun stroškov v programu opremljanja temeljijo na ocenah količin in vrednosti za mersko enoto. Upoštevani so tudi stroški odkupa in priprave zemljišč za javne površine.

Velikost in struktura površin v območju:

Obravnavano obračunsko območje Rožna dolina III obsega naslednje površine:

- vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 20.618 m²,
- celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 17.688 m².

Skupni stroški komunalnega opremljanja obsegajo v skladu z določili 12. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Ti stroški so:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin, rušitev in podobni stroški ter
- stroški gradnje komunalne opreme.

Skladno z določili uredbe se skupni stroški lahko ugotavljajo:

- na podlagi dejanskih stroškov investicije,
- na podlagi investicijske dokumentacije,
- na podlagi evidenc iz poslovnih knjig, ter
- na podlagi stroškov gradnje podobnih komunalnih naprav.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz plačil komunalnega prispevka. Ti stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Iz preglednice 1 je razvidno, da so obračunski stroški območja Rožna dolina III 6543990,14 EUR. Ti stroški so osnova za izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo v nadaljevanju.

Preglednica 1 : Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Rožna dolina III

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ(EUR)	DELEŽ	
prometna in zunanja ureditev	4718114,58	66,8%	
vodovod	498461,87	7,1%	
kanalizacijsko omrežje	935435,44	13,2%	
plinovod	328270,82	4,6%	
javna razsvetljava	44600,00	0,6%	
elektroenergetsko napajanje	152275,55	2,2%	
telekomunikacijsko omrežje	39025,00	0,6%	
zbiranje odpadkov	12878,25	0,2%	
regulacijska dela, ostalo	334500,00	4,7%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
skupni stroški	7063561,83	100,0%	
obračunski stroški (stroški brez plinovoda, telefona, EE)	6543990,14		
NTP skupaj (m ²)	20618,33		
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
neto gradbenih parcel skupaj (m ²)	17688,00		
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	317,39	1,021	324,05
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	369,97	1,021	377,74
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP	342,59	1,021	349,78
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc	399,34	1,021	407,73

Preglednica 2: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Rožna dolina III

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,40	/
Dt=	0,60	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	148986,29	EUR

Izračun komunalnega prispevka v absolutnem znesku na primerjalno parcelo po posameznih območjih bo služil kot skupen imenovalec za primerjavo komunalnega prispevka po posameznih območjih.

6.2. Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ZN MLAC (Odlok Ur.l. RS, št. 21/09)

Svet Mestne občine Nova Gorica je na seji dne 11. 3. 2009 sprejel odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mlac v Ozeljanu. Program opremljanja je izdelan za izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture za območje urejanja ZN Mlac, kjer je predvidena gradnja enostanovanjskih in večstanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno s komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo. Območje ZN Mlac ni komunalno opremljeno.

Območje urejanja se nahaja na robu poselitvenega območja, severozahodno od obstoječega naselja Ozeljan. Obravnavano območje ima tudi kvalitetno naravno okolje. Padec terena proti jugu in jugozahodu omogoča prostoru stalno osončenost.

Naselje Mlac je zasnovano kot naselje 30 stanovanjskih hiš v bližini strnjene naselja Ozeljan, ki se bo od ostalih gradenj razlikovalo predvsem po dovršenem sodobnem stilu in

načinu gradnje ter skrbi za vpetost v okolje. Prebivalci naselja bodo živeli v neokrnjeni naravi v bližini gradu in grajskega vrta, hkrati pa le 7 kilometrov oddaljeni od mestnega vrveža centra Nove Gorice³.

Vizija naselja je postavitve sodobnega in kvalitetno urejenega naselja po meri kupca, s pridihom urbanega in sodobnega stila v obstoječem vaškem okolju. Osnovno vodilo je urediti domovanja, ki bodo imela lastno identiteto in bodo kot posamezni gradbeni elementi nastopala kot homogena kompozicija celote, istočasno pa bodo zlita s stavbno dediščino in tradicijo naselja Ozeljan.

Poleg veljavnega ZN Mlac je izdelovalec programa opremljanja za opredelitev strukture komunalne opreme in ocenitev stroškov uporabil izvajalske predračune narejene na osnovi izdelane projektne dokumentacije.

Velikost in struktura površin v območju:

Obravnavano obračunsko območje ZN Mlac obsega naslednje površine:

- vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 17.255 m²,
- celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 39.074 m².

³ Euroinvest d.o.o.

Preglednica 3: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju ZN Mlac

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ(EUR)	DELEŽ	
prometna in zunanja ureditev	1323553,00	46,38%	
vodovod	96556,00	3,38%	
kanalizacijsko omrežje	230508,00	8,08%	
plinovod	199405,99	6,99%	
javna razsvetljava	177801,00	6,23%	
elektroenergetsko napajanje	320294,00	11,22%	
telekomunikacijsko omrežje	93629,00	3,28%	
zbiranje odpadkov	75241,00	2,64%	
regulacijska dela, ostalo	336945,71	11,81%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
skupni stroški	2853933,70	100,00%	
obračunski stroški (stroški brez plinovoda, telefona, EE)	2240604,71		
NTP skupaj (m ²)	17255,00		
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
neto gradbenih parcel skupaj (m ²)	39074,00		
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	129,85	0,999	129,72
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	57,34	0,999	57,29
skupni stroški za načrtovano kom.infra. na m ² NTP	165,40	0,999	165,23
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.	73,04	0,999	72,97

Preglednica 4: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje ZN Mlac

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,40	/
Dt=	0,60	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	47253,72	EUR

6.3. Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja OPPN PARKOVŠČE (Odlok Ur.l. RS, št. 21/09)

Območje je na severu in severozahodu omejeno s potekom državne ceste R2 444 Selo–Nova Gorica–Rožna Dolina in kmetijskimi zemljišči med cesto in strugo potoka Vrtojba. Na vzhodu območje zajema še pas širine približno 50 metrov vzhodno od ceste proti objektu nekdanje osnovne šole Ajševica, meja se južno od objekta šole obrne proti jugozahodu in poteka po blagem pobočju do zaselkov Fumovi in Micni, v nadaljevanju do vznožja vzpetine domačije z ledinskim imenom Petrin in naprej do ceste proti območju centra za ravnanje z odpadki ter po cesti do priključka na državno cesto. Prva faza, obdelana v diplomski nalogi, obsega 15 hektarov.

Ureditveno območje je namenjeno manj intenzivni pozidavi, ki predvideva parcele z večjo površino za gradnjo stanovanjskih hiš nadstandardnega programa in posameznim graditeljem dopušča večjo svobodo pri oblikovanju gradbenega programa. Program opremljanja, ki ga je sprejel Mestni svet občine Nova Gorica 11. 3. 2008, je narejen na osnovi veljavnega OPPN, sprejetega leta 2007.

Predračun stroškov v programu opremljanja temeljijo na projektantskih popisih, ocenah količin in vrednosti za mersko enoto. Upoštevani so tudi stroški odkupa in priprave zemljišč za javne površine.

Velikost in struktura površin v območju:

Obravnavano obračunsko območje OPPN Parkovšče obsega naslednje površine:

- vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 24.065 m²,
- celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 72.942 m².

Preglednica 5: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Parkovšče

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ(EUR)	DELEŽ	
prometna in zunanja ureditev	1052459,00	16,24%	
vodovod	1254198,00	19,36%	
kanalizacijsko omrežje	1741594,00	26,88%	
plinovod	918323,00	14,17%	
javna razsvetljava	207971,00	3,21%	
elektroenergetsko napajanje	706821,00	10,91%	
telekomunikacijsko omrežje	278555,00	4,30%	
zbiranje odpadkov	105950,00	1,64%	
regulacijska dela, ostalo	213559,00	3,30%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
skupni stroški	6479430,00	100,00%	
obračunski stroški (stroški brez plinovoda, telefona, EE)	4575731,00		
NTP skupaj (m ²)	24065,00		
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
neto gradbenih parcel skupaj (m ²)	72942,00		
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	190,14	0,999	189,87
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	62,73	0,999	62,64
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP	269,25	0,999	268,87
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.	88,83	0,999	88,71

Preglednica 6: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje OPPN Parkovšče

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,40	/
Dt=	0,60	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	49211,76	EUR

6.4. Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja NA HRIBU (v fazi sprejemanja)

Območje predvidene stanovanjske pozidave se nahaja v jugozahodnem pasu vznožja Markovega hriba vzdolž železniške proge Nova Gorica – Sežana in dela šempetrske obvoznice, jugovzhodni pas vznožja pa se zaključuje z mejo ureditvenega območja naselja

Celotno območje je namenjeno izključno za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš z možnostjo mirne, za okolje nemoteče dopolnilne dejavnosti.

Na območju zazidalnega načrta je predvideno:

- 8 enodružinskih stanovanjskih hiš tipa A (dvojček) na gradbenih parcelah št. 2–9 in ena enodružinska stanovanjska hiša tipa A2 (samostojna) na parceli št. 10,
- 2 enodružinski hiši tipa B (dvojček) na gradbenih parcelah št. 12 in 13,
- 3 enodružinske stanovanjske hiše tipa C (samostojna) na gradbenih parcelah št. 14–16,
- enodružinske stanovanjske hiše svobodne zasnove tipa D na gradbenih parcelah št. 1, 11, 20–39.

Izdelan in še nesprejet program opremljanja je narejen na osnovi odloka o zazidalnem načrtu Na hribu v Šempetru – 1. faza (Ur.l. RS, št. 71/2005), ter odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Na hribu v Šempetru – 1. faza (Ur.l. RS, št. 34/2009).

Velikost in struktura površin v območju:

Obravnavano obračunsko območje Na hribu obsega naslednje površine:

- vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 7.392 m²,
- celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 31.476 m².

Preglednica 7: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Na hribu – 1. etapa

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ (EUR)	DELEŽ	
prometna in zunanja ureditev	804784,00	23,51%	
vodovod	264563,00	7,73%	
kanalizacijsko omrežje	582654,00	17,02%	
plinovod	489900,00	14,31%	
javna razsvetljava	130000,00	3,80%	
elektroenergetsko napajanje	271955,00	7,94%	
telekomunikacijsko omrežje	585000,00	17,09%	
zbiranje odpadkov	182256,00	5,32%	
regulacijska dela, ostalo	112485,00	3,29%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
skupni stroški	3423597,00	100,00%	
obračunski stroški (stroški brez plinovoda, telefona, EE)	2076742,00		
NTP skupaj (m ²)	7391,75		
		indeks na datum	Vrednost
neto gradbenih parcel skupaj (m ²)	31475,93	10.09	(EUR)
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	280,95	0,999	280,56
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	65,98	0,999	65,89
skupni stroški za načrtovano kom.infra. na m ² NTP	463,16	0,999	462,52
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.	108,77	0,999	108,62

Preglednica 8: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Na hribu – 1. etapa

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,70	/
Dt=	0,30	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	52924,20	EUR

6.5. Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja LADA (Ur.l. RS, št. 25/09)

Izdelan in sprejet program opremljanja je narejen na osnovi:

- sprejetega OPPN Lada, ki ga je izdelal Projekt d.d. Nova Gorica junija 2007,
- idejnem projektu komunalnih naprav in projektantskem predračunu vrednosti komunalne infrastrukture, Projekt d.d. junij 2008,
- predpogodbe opremljanja maj 2007.

Lokacija nove zazidave Lade predstavlja skupaj z naseljem Podmark in bodočimi pozidavami novo mestno krajino Šempetra med obvoznico in Podmarkom. Celotno območje OPPN Lada meri štiri hektarje v katastrski občini Šempeter. Na zahodu predstavlja mejo šempetrska obvoznica – državna cesta G2 -103, na severu greben hriba Mark ob kmetijski šoli, na vzhodu rob pobočja s parcelnimi mejami in podpornim zidom, na jugu pa Cvetlična ulica.

Na območju pozidave je predvidena gradnja stanovanjskih blokov, vrstnih ter stanovanjskih

hiš. Predvidena je gradnja cestnih povezav, podpornih zidov, pločnikov, pešpoti, skupnih komunalnih naprav, zelenih površin, garažnih mest in zunanjih parkirnih mest ter rušenje obstoječih objektov.

Velikost in struktura površin v območju:

Obravnavano obračunsko območje Lada obsega naslednje površine:

- vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 27.884 m²,
- celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 32.135 m².

Preglednica 9: Stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Lada

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ(EUR)	DELEŽ	
prometna in zunanja ureditev	1694000,00	34,15%	
vodovod	581500,00	11,72%	
kanalizacijsko omrežje	458497,00	9,24%	
plinovod	408004,00	8,22%	
javna razsvetljava	100000,00	2,02%	
elektroenergetsko napajanje	200000,00	4,03%	
telekomunikacijsko omrežje	100000,00	2,02%	
zbiranje odpadkov	19998,98	0,40%	
regulacijska dela, ostalo	1398813,00	28,20%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
skupni stroški	4960812,98	100,00%	
obračunski stroški (stroški brez plinovoda, telefona, EE)	4252808,98		
NTP skupaj (m ²)	27884,00		
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
neto gradbenih parcel skupaj (m ²)	32135,00		
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	152,52	1,021	155,72
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	132,34	1,021	135,12
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	177,91	1,021	181,65
skupni stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	154,37	1,021	157,62

Preglednica 10: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Lada

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,50	/
Dt=	0,50	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	63894,46	EUR

6.6. »Generalni« program opremljanja Občine Šempeter- Vrtojba (Ur.l. RS, št. 104/07)

Po pregledu programov opremljanja in izračunu komunalnega prispevka za primerjalno parcelo, bomo izračunali še skupne stroške investicije v komunalno infrastrukturo glede na »generalni« program opremljanja stavbnih zemljišč OŠV, ter jih primerjali z parcialnimi programi opremljanja.

Preglednica 11: Obračunski stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Občine Šempeter – Vrtojba

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ	DELEŽ	
vodovod	8166166,00	18,80%	
kanalizacijsko omrežje	12040161,00	29,04%	
ceste	19973313,00	48,18%	
javna razsvetljava	1275000,00	3,08%	
površine za ravnanje z odpadki	375000,00	0,90%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
obračunski stroški investicije	41454640,00	100,00%	
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	35,91	1,060	38,06
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	20,00	1,060	21,20

Preglednica 12: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 1000 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje Občine Šempeter – Vrtojba

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,50	/
Dt=	0,50	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	12069,69	EUR

6.7. »Generalni« program opremljanja Mestne občine Nova Gorica (Ur.l. RS, št. 54/08)

Podobno kot za občino Šempeter – Vrtojba bomo prikazali še skupne stroške investicije v komunalno infrastrukturo glede na »generalni program opremljanja stavbnih zemljišč« občine MONG, ter jih primerjali z parcialnimi programi opremljanja.

Preglednica 13: Obračunski stroški investicije v komunalno infrastrukturo na območju Mestne občine Nova Gorica

STROŠKI INVESTICIJE	SKUPAJ	DELEŽ	
vodovod	36521178,00	20,08%	
kanalizacijsko omrežje	18712325,00	10,29%	
ceste	112211212,00	61,69%	
daljinsko ogrevanje	4002764,00	2,20%	
javne zelene površine	7205350,00	3,96%	
površine za ravnanje z odpadki	3247525,00	1,79%	
PRERAČUN NA ENOTO MERE			
obračunski stroški investicije	181900354,00	100,00%	
		indeks na datum 10.09	Vrednost (EUR)
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² NTP-Cti	67,27	1,030	67,25
obračunski stroški za načrtovano kom. infra. na m ² grad.parc.-Cpi	31,51	1,030	31,50

Preglednica 14: Primer izračuna komunalnega prispevka za primerjalno parcelo 600 m², NTP objekta 300 m², faktor dejavnosti = 1, za območje MONG

		enota
parcela=Ap=	600,00	m ²
NTP=At=	300,00	m ²
K=	1,00	/
Dp=	0,40	/
Dt=	0,60	/
KP = (Ap*Cp*Dp) + (K*At*Ct*Dt)		
KP=	19665,00	EUR

Prikazani primer izračuna komunalnega prispevka primerjalne parcele bo služil za primerjavo stroškov komunalnega opremljanja gradnje v na novo urejevalnih prostorskih območjih, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi dokumenti, z gradnjo izven teh območji.

6.8. Primerjalna preglednica posameznih vrst stroškov na enoto površine in faktor izrabe zemljišča

Faktor izrabe podaja razmerje med deležem bruto površin objektov glede na celotno površino gradbene parcele. Če ni na razpolago podatkov za bruto tlorisno površino objektov, uporabimo pri preračunu neto tlorisne površine objektov v bruto tlorisno površino konstanto 1,16 (opečne stavbe), povprečje, ki jo uporabljajo projektanti v podjetju Projekt d.o.o.. Ta faktor v naravi predstavlja povprečno razmerje med bruto in neto etažno površino povprečnega opečnega objekta.

Preglednica 15: Primerjalna preglednica vrst stroškov in vpliv faktorja izrabe na ceno komunalnega prispevka

	OŠV	LADA	NA HRIBU	MONG	ROŽNA DOLINA III	ZN MLAC	OPPN PARKOVŠČE
skupni stroški kom. infrastrukture na m ² gradb. parc.	/	157,62	108,62	/	407,73	72,97	88,71
skupni stroški kom. infrastrukture na m ² NTP	/	181,65	462,52	/	349,78	165,23	268,87
obračunski stroški kom. infrastrukture na m ² gradb. parc.- Cpi	21,20	135,12	65,89	31,50	377,74	57,29	62,64
obračunski stroški kom. infrastrukture na m ² NTP-Cti	38,06	155,72	280,56	67,25	324,05	129,72	189,87
faktor izrabe	/	1,00	0,27	/	1,35	0,51	0,38

Za celotno občino ni smiselno izračunavati povprečnega faktorja izrabe, ker se le ta praviloma izračunava oziroma določa v prostorskih dokumentih za posamezno enoto urejanja.

Za območje Lada in Na hribu v občini Šempeter – Vrtojba je na osnovi dobljenih rezultatov mogoče zaključiti, da obstoji povezava med faktorjem izrabe in višino komunalnega prispevka. Višji faktor izrabe območja Lada (1,00) v primerjavi z območjem Na hribu (0,27) ima za posledico tudi nižji komunalni prispevek na NTP (155,72 EUR/m² NTP v primerjavi z 280,56 EUR/m² NTP).

Enako povezavo zasledimo tudi v MONG. Višji faktor izrabe območja Mlac (0,51) v primerjavi z območjem Parkovšče (0,38) ima za posledico tudi nižji komunalni prispevek na NTP (129,72 EUR/m² NTP v primerjavi z 189,87 EUR/m² NTP v OPPN Parkovšče).

Od tega pravila odstopa območje Rožna dolina III. Podrobnejši pregled tega območja pokaže, da gre za izredno drago in po dobljenih kazalcih negospodarno načrtovano lokacijo, kar ima tudi za posledico velik komunalni prispevek za bodoče investitorje. Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo znaša 148986,29 EUR. Zato ne čudi, da se začrtani investicijski proces na tem območju še ni pričel. Razmišlja se o novelaciji prostorske in projektne dokumentacije, da bi na ta način zmanjšali stroškov komunalne infrastrukture.

6.9. Pregled izračunov komunalnega prispevka primerjalnih parcel v Občini Šempeter - Vrtojba

V občini potencialni investitorji, v skladu z veljavnimi prostorskimi akti občine, lahko gradijo tako v posameznih območjih podrobnega urejanja (veljavni zazidalni načrti, lokacijski načrti, OPPN) ali na osnovi še veljavnega generalnega prostorskega dokumenta občine, dokler ne bo sprejet nov OPN.

Na osnovi zbranih podatkov želimo ugotoviti:

- ali je za investitorje ugodneje graditi v na novo urejenih prostorskih enotah, kjer komunalno opremo določa za to enoto izdelan program opremljanja, ali izven teh območij ter posledično
- ali občine sledijo načelu varčnosti pozidave upoštevaje višino stroškov komunalnega opremljanja.

Primerjamo obračunske stroške komunalnega prispevka za primerjalno parcelo med »generalnim« programom opremljanja s posameznimi programi opremljanja v lokalni skupnosti.

Preglednica 16: Primerjalni prikaz komunalnega prispevka (KP) za primerjalno parcelo po posameznih kazalcih za Občino Šempeter – Vrtojba

	enote	Občina Šempeter- Vrtojba	OPPN Lada	ZN Na hribu- 1.etapa
obračunski stroški	EUR	4182640	4252809	2076742
površina vseh gr. parcel (Ap)	m ²	1974027	32135	31476
NTP objektov (At)	m ²	1099334	27884	7392
komunalni prispevek primerjalne parcele ⁴ (KP)	EUR	12069,69	63894,46	52924,20
primerjava KP (indeks OŠV je 100)		100	529	438

Iz preglednice izračunanega stroška komunalnega prispevka za primerjalno parcelo lahko zaključimo, da je za investitorje ceneje graditi izven na novo urejenih prostorski enot, kar lahko kaže na neustrezne nove posege v prostor oziroma na podcenjeno višino komunalnega prispevka za gradnjo v ostalih delih občine.

Vzporedno z dražjim komunalnim prispevkom pa lokalna skupnost zaradi slabo izdelanih »parcialnih« programov opremljanja stimulira zgoščanje na območjih, opredeljenih z »generalnim« programom opremljanja. To sledi načelom Evropske unije, ki govorijo o varčnejši gradnji, a le delno, saj tako ne stimulira nove investitorje v gradnjo na območjih, ki so namenjeni gradnji in posledično zgoščevanju gradnje na novo opremljenih območjih.

Če bi lokalna skupnost ustrezno posegala v prostor z zgoščanjem pozidave v povezavi s skrbno izrabo obstoječe komunalne infrastrukture, bi morali rezultati predhodnih izračunov stimulirati investitorje, da gradijo v prostorsko in komunalno že obstoječih območjih, ki jih opredeljuje »generalni« program opremljanja.

Za Občino Šempeter – Vrtojba lahko zaključimo, da so stroški nove komunalne opreme v

⁴ Stran 46

obravnanih območjih nesorazmerno visoki zaradi neustreznega načrtovanja razvoja gradnje nepremičnin na napačnih lokacijah. Zato bo morala občina, če bo želela stimulirati investitorje, da bodo gradili na njenem območju, zmanjšati stroške komunalnega opremljanja.

Torej bo občina morala načrtovati nove posege v prostor v duhu dobrega gospodarja. Zato bo potrebno že sprejete prostorske dokumente in programe opremljanja spremeniti tako, da bo načrtovanje gospodarnejše in posledično temu cenejše komunalno opremljanje.

6.10. Pregled izračunov komunalnega prispevka primerjalnih parcel v Mestni občini Nova Gorica

Preglednica 17: Primerjalni prikaz komunalnega prispevka (KP) za primerjalno parcelo po posameznih kazalcih za Mestno občino Nova Gorica

	enote	Mestna občina Nova Gorica	Rožna dolina III	ZN Mlac	OPPN Parkovšče
obračunski stroški	EUR	181900354	6543990	2240605	4575731
površina vseh gr. parcel (Ap)	m ²	5774614	17688	39074	72942
NTP objektov (At)	m ²	2704838	20618	17255	24065
komunalni prispevek primerjalne parcele ⁵ (KP)	EUR	19655,00	148986,29	47253,72	49211,76
primerjava KP (indeks MONG je 100)		100 %	758	240	250

Primerjava komunalnega prispevka po posameznih območjih urejanja v MONG nas pripelje do praktično enakih zaključkov kot v OŠV.

⁵ Stran 47

6.11. Ostali stroški

Na višino skupnih stroškov pa vplivajo tudi stroški, ki niso samo posledica obračunskih stroškov. To so stroški ostale komunalne infrastrukture, ki jo investitor mora zgraditi za delovanje zgrajenega objekta, po zakonu pa niso predmet odmere komunalnega prispevka. Takšna komunalna infrastruktura so elektro - napetostno omrežje in transformacijske postaje ter telekomunikacijsko omrežje, v boljše opremljenih območjih pa tudi KATV, plinovod in drugo.

Izračunali jih bomo na kvadratni meter gradbene parcele in kvadratni meter neto tlorisne površine ter ugotovili, kolikšen delež imajo glede na skupne stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč po posameznih obravnavanih območjih opremljanja.

Preglednica 18: Stroški, ki niso del obračunskih stroškov

	Lada	Na hribu	Rožna dolina III	Mlac	Parkovšče
skupaj stroški, ki niso predmet KP (EUR)	708004,00	1346855,00	519571,69	613328,99	1903699,00
delež glede na PO	14,27 %	39,34 %	7,36 %	21,49 %	29,38 %
neto gr. parc. (m ²)	32135,00	31476,00	17688,00	39074,00	72942,00
skupaj stroški na m ² grad. parcele (EUR)	22,03	42,79	29,37	15,70	26,10
NTP (m ²)	27884,00	7392	20618,00	17255,00	24065,00
skupaj stroški na m ² NTP (EUR)	25,39	182,20	25,20	35,55	79,11

Ostali stroški znašajo od 7 do 39 odstotkov skupnih stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

7. ANALIZA STROŠKOV OPREMLJANJA PO FIZIČNIH IN FINANČNIH KAZALCIH

Ugotovili smo, da so stroški opremljanja obravnavanih stavbnih zemljišč visoki. Posledično temu se gradnja komunalne infrastrukture po že sprejetih programih opremljanja praviloma ne izvaja. V nadaljevanju pa bomo analizirali še strukturne deleže posamezne komunalne infrastrukture po fizičnih in finančnih kazalcih.

Fizični in finančni kazalci po posamezni komunalni infrastrukturi so prikazani v nadaljevanju v odnosu do:

- površine gradbene parcele,
- neto tlorisne površine objekta,
- stanovanjske enote in
- prebivalcev območja.

Podatke smo pridobili iz obstoječih odlokov, ki se nanašajo na obravnavane programe opremljanja, ter iz pripadajočih projektantskih izračunov.

7.1. Fizični kazalci

Fizični kazalci se uporabljajo kot kazalci prostorskega načrtovanja in komunalnega opremljanja po količini posamezne komunalne infrastrukture udeležene pri komunalnem opremljanju območja urejanja. Služijo predvsem kot analitični podatek za medsebojno primerjavo po posameznih območjih urejanja. Zato so pogosto uporabljeni kot eden izmed instrumentov programiranja oziroma načrtovanja razvoja komunalnega opremljanja obravnavanega območja urejanja.

Izračunali smo fizične kazalce na m² gradbene parcele, m² neto stanovanjske površine, eno stanovanje ter enega prebivalca. Podatek za enega prebivalca je dobljen iz povprečja lokalnih skupnosti Nova Gorica in Šempeter - Vrtojba.

7.1.1. Fizični kazalci za MONG

Preglednica 19: Fizični kazalci za območje urejanja Rožna dolina III

			odpade na			
	enota	skupaj	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	1422	0,080	0,069	6,870	2,453
elektro. omrežje	m	1418	0,080	0,069	6,850	2,447
kanalizacijsko omrežje	m	3292	0,186	0,160	15,903	5,680
plinsko omrežje	m	1069	0,060	0,052	5,164	1,844
telekomunikacijsko omrežje	m	1183	0,067	0,057	5,715	2,041
ceste	m ²	10724	0,606	0,520	51,807	18,502
javna razsvetljava	kom.	23	0,001	0,001	0,111	0,040
javni prostori	m ²	12465	0,705	0,605	60,217	21,506
zelenje	m ²	10918	0,617	0,530	52,744	18,837

Preglednica 20: Fizični kazalci za območje urejanja ZN Mlac

			odpade na			
	enota	skupaj	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	840	0,021	0,049	28,000	10,000
elektro. omrežje	m	615	0,016	0,036	20,500	7,321
kanalizacijsko omrežje	m	1883	0,048	0,109	62,767	22,417
plinsko omrežje	m	1451	0,037	0,084	48,367	17,274
telekomunikacijsko omrežje	m	1160	0,030	0,067	38,667	13,810
ceste	m ²	15575	0,399	0,903	519,167	185,417
javna razsvetljava	kom.	24	0,001	0,001	0,800	0,286
javni prostori	m ²	4560	0,117	0,264	152,000	54,286
zelenje	m ²	11250	0,288	0,652	375,000	133,929

Preglednica 21: Fizični kazalci za območje urejanja OPPN Parkovšče

			odpade na			
	enota	skupaj	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	3500	0,048	0,145	49,296	17,606
elektro. omrežje	m	2100	0,029	0,087	29,577	10,563
kanalizacijsko omrežje	m	3860	0,053	0,160	54,366	19,416
plinsko omrežje	m	1800	0,025	0,075	25,352	9,054
telekomunikacijsko omrežje	m	1500	0,021	0,062	21,127	7,545
ceste	m ²	8730	0,120	0,363	122,958	43,913
javna razsvetljava	kom.	52	0,001	0,002	0,732	0,262
javni prostori	m ²	3500	0,048	0,145	49,296	17,606
zelenje	m ²	3445	0,047	0,143	48,521	17,329

7.1.2. Fizični kazalci za OŠV

Preglednica 22: Fizični kazalci za območje urejanja Na hribu

			odpade na			
	enota	skupaj	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	3600	0,114	0,487	90,000	32,143
elektro. omrežje	m	1710	0,054	0,231	42,750	15,268
kanalizacijsko omrežje	m	2167	0,069	0,293	54,175	19,348
plinsko omrežje	m	560	0,018	0,076	14,000	5,000
telekomunikacijsko omrežje	m	1500	0,048	0,203	37,500	13,393
ceste	m ²	7457	0,237	1,009	186,425	66,580
javna razsvetljava	kom.	35	0,001	0,005	0,875	0,313
javni prostori	m ²	2500	0,079	0,338	62,500	22,321
zelenje	m ²	3200	0,102	0,433	80,000	28,571

Preglednica 23: Fizični kazalci za območje urejanja Lada

			odpade na			
	enota	skupaj	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	1560	0,049	0,056	8,083	2,887
elektro. omrežje	m	860	0,027	0,031	4,456	1,591
kanalizacijsko omrežje	m	1800	0,056	0,065	9,326	3,331
plinsko omrežje	m	750	0,023	0,027	3,886	1,388
telekomunikacijsko omrežje	m	850	0,026	0,030	4,404	1,573
ceste	m ²	7500	0,233	0,269	38,860	12,953
javna razsvetljava	kom.	27	0,001	0,001	0,140	0,047
javni prostori	m ²	2300	0,072	0,082	11,917	3,972
zelenje	m ²	14000	0,436	0,502	72,539	24,180

Preglednica 24: Fizični kazalci za vsa območja urejanja v obeh lokalnih skupnostih (MONG in OŠV) skupaj

		odpade na			
		m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	m	0,066	0,180	38,548	13,767
elektro. omrežje	m	0,041	0,097	21,289	7,603
kanalizacijsko omrežje	m	0,079	0,161	38,048	13,589
plinsko omrežje	m	0,031	0,061	17,619	6,292
telekomunikacijsko omrežje	m	0,038	0,090	21,394	7,641
ceste	m ²	0,436	1,026	171,976	67,666
javna razsvetljava	kom.	0,001	0,003	0,528	0,188
javni prostori	m ²	0,221	0,397	62,190	24,126
zelenje	m ²	0,387	1,034	117,512	53,627

Razlike med posameznimi programi opremljanja so relativno pomembne, kar je posledica predvsem strukture zadevnih površin, terena ter načina pozidave. Zato je potrebno pri uporabi zadevnih kazalcev komunalne opremljenosti poznati strukturo novih površin za zazidavo, lego terena, sistema in načina zazidave ter uporabiti orientacijske fizične kazalce tistega vzorca, ki navedenim okoliščinam najbolj odgovarja.

7.2. Finančni kazalci

7.2.1. Finančni kazalci za MONG

Finančni kazalci se uporabljajo kot kazalci prostorskega načrtovanja in komunalnega opremljanja po vrednosti posamezne komunalne infrastrukture udeležene pri komunalnem opremljanju posameznega območja urejanja.

Tudi ti kazalci služijo lokalni skupnosti kot analitični podatek za medsebojno primerjavo po posameznih območjih urejanja, vendar z vidika vrednostnega deleža posamezne komunalne infrastrukture na enoto primerjave.

Finančne kazalce smo izračunali na m² gradbene parcele, m² neto stanovanjske površine, eno stanovanje ter enega prebivalca.

Preglednica 25: Finančni kazalci za območje urejanja Rožna dolina III

			odpade na			
	enota	stroški (EUR)	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	498462	28,773	24,684	2458,598	878,071
elektro. omrežje	EUR	152276	8,790	7,541	751,081	268,243
kanalizacijsko omrežje	EUR	935435	53,996	46,323	4613,909	1647,825
plinsko omrežje	EUR	328271	18,949	16,256	1619,153	578,269
telekomunikacijsko omrežje	EUR	39025	2,253	1,933	192,486	68,745
ceste	EUR	3298419	190,394	163,337	16269,012	5810,361
javna razsvetljava	EUR	44600	2,574	2,209	219,984	78,566
javni prostori	EUR	873796	50,438	43,270	4309,883	1539,244
zelenje	EUR	545900	31,511	27,033	2692,579	961,635

Preglednica 26: Finančni kazalci za območje urejanja ZN Mlac

			odpade na			
	enota	stroški (EUR)	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	96955	2,479	5,613	3228,602	1153,072
elektro. omrežje	EUR	320294	8,189	18,544	10665,790	3809,211
kanalizacijsko omrežje	EUR	230508	5,893	13,346	7675,916	2741,399
plinsko omrežje	EUR	199406	5,098	11,545	6640,220	2371,507
telekomunikacijsko omrežje	EUR	93629	2,394	5,421	3117,846	1113,516
ceste	EUR	862000	22,039	49,907	28704,600	10251,643
javna razsvetljava	EUR	177801	4,546	10,294	5920,773	2114,562
javni prostori	EUR	386000	9,869	22,348	12853,800	4590,643
zelenje	EUR	75553	1,932	4,374	2515,915	898,541

Preglednica 27: Finančni kazalci za območje urejanja OPPN Parkovšče

			odpade na			
	enota	stroški (EUR)	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	1254198	17,177	52,065	17647,096	6302,534
elektro. omrežje	EUR	706821	9,680	29,342	9945,270	3551,882
kanalizacijsko omrežje	EUR	1741594	23,853	72,298	24504,963	8751,773
plinsko omrežje	EUR	918323	12,577	38,122	12921,193	4614,712
telekomunikacijsko omrežje	EUR	278555	3,815	11,564	3919,387	1399,781
ceste	EUR	886459	12,141	36,799	12472,853	4454,590
javna razsvetljava	EUR	207971	2,848	8,633	2926,240	1045,086
javni prostori	EUR	56000	0,767	2,325	787,944	281,408
zelenje	EUR	110000	1,507	4,566	1547,746	552,767

Preglednica 28: Finančni kazalci za »generalni« program opremljanja MONG

			odpade na	
	enota	cena	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine
vodovodno omrežje	EUR	36521178	6,324	13,502
kanalizacijsko omrežje	EUR	27624841	4,784	10,213
ceste	EUR	112211213	19,432	41,485

7.2.2. Finančni kazalci za OŠV

Preglednica 29: Finančni kazalci za območje urejanja Na hribu

			odpade na			
	enota	stroški (EUR)	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	264563	8,397	35,755	6607,461	2359,807
elektro. omrežje	EUR	271955	8,631	36,754	6792,076	2425,741
kanalizacijsko omrežje	EUR	582654	18,493	78,743	14551,784	5197,066
plinsko omrežje	EUR	489900	15,549	66,208	12235,253	4369,733
telekomunikacijsko omrežje	EUR	585000	18,567	79,060	14610,375	5217,991
ceste	EUR	610784	19,385	82,545	15254,330	5447,975
javna razsvetljava	EUR	130000	4,126	17,569	3246,750	1159,554
javni prostori	EUR	112000	3,555	15,136	2797,200	999,000
zelenje	EUR	82000	2,603	11,082	2047,950	731,411

Preglednica 30: Finančni kazalci za območje urejanja Lada

			odpade na			
	enota	stroški (EUR)	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	581500	18,457	21,271	3073,212	1097,576
elektro. omrežje	EUR	200000	6,348	7,316	1056,995	377,498
kanalizacijsko omrežje	EUR	458496	14,553	16,772	2423,139	865,407
plinsko omrežje	EUR	408004	12,950	14,925	2156,291	770,104
telekomunikacijsko omrežje	EUR	100000	3,174	3,658	528,497	188,749
ceste	EUR	1370000	43,485	50,115	7240,415	2585,862
javna razsvetljava	EUR	100000	3,174	3,658	528,497	188,749
javni prostori	EUR	184000	5,840	6,731	972,435	347,298
zelenje	EUR	140000	4,444	5,121	739,896	264,249

Preglednica 31: Finančni kazalci za »generalni« program opremljanja OŠV

			odpade na	
	enota	cena	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine
vodovodno omrežje	EUR	8166166	3,801	6,884
kanalizacijsko omrežje	EUR	12040161	6,670	11,612
ceste	EUR	19973313	9,020	16,496
javna razsvetljava	EUR	1275000	0,665	1,166

Preglednica 32: Finančni kazalci za vsa na novo načrtovana območja urejanja v obeh lokalnih skupnostih (MONG in OŠV) skupaj

		odpade na			
	enota	m ² grad.parcele	m ² neto stanovanjske površine	eno stanovanje	enega prebivalca
vodovodno omrežje	EUR	15,057	27,878	6602,994	2358,212
elektro. omrežje	EUR	8,328	19,899	5842,242	2086,515
kanalizacijsko omrežje	EUR	23,358	45,496	10753,942	3840,694
plinsko omrežje	EUR	13,025	29,411	7114,422	2540,865
telekomunikacijsko omrežje	EUR	6,041	20,327	4473,718	1597,756
ceste	EUR	57,489	76,541	15988,242	5710,086
javna razsvetljava	EUR	3,454	8,473	2568,449	917,303
javni prostori	EUR	14,094	17,962	4344,252	1551,519
zelenje	EUR	8,399	10,435	1908,817	681,720

Pri uporabi finančnih kazalcev komunalne opremljenosti v MONG in OŠV je treba predvsem upoštevati značilnosti posameznih območij. Finančne kazalce lahko uporabimo kot orientacijski instrumentarij za projektiranje in programiranje potrebnih finančnih sredstev za komunalno opremljanje na novih območjih. Pri tem pa moramo upoštevati, da je potrebno predmetne finančne kazalce korigirati z zadevnim indeksom cen.

Finančni kazalci so indeksirani na datum oktober 2009.

8. SKLEPNE UGOTOVITVE

Komunalni prispevek na osnovi odmere lokalne skupnosti mora investitor plačati praviloma pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta. Višina tega stroška pomembno vpliva na odločitev investitorja, kje naj gradi, saj mu ti stroški povečujejo ceno objekta. Zato je zelo pomembno, da lokalne skupnosti že v fazi prostorskega načrtovanja upoštevajo stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč kot enega izmed pomembnih faktorjev pri odločanju.

Namen prvega dela diplomske naloge je bil proučiti gospodarnost opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo v dveh primorskih občinah, in sicer v občini Šempeter – Vrtojba in Mestni občini Nova Gorica. Podrobneje sta analizirana »generalna« programa opremljanja obeh lokalnih skupnosti ter dva programa opremljanja območji v občini Šempeter – Vrtojba in trije programi opremljanja v Mestni občini Nova Gorica. Vsi programi opremljanja, razen za območje Na hribu, so že bili sprejeti z odloki na občinskih svetih.

Opravljen analiza in primerjava posameznih programov opremljanja, tako občine Šempeter – Vrtojba kot Mestne občine Nova Gorica, je pokazala pomembne razlike v višini stroškov izgradnje komunalne opreme. Posledično temu nastajajo tudi velike razlike pri obračunavanju komunalnega prispevka med obravnavanimi enotami urejanja, kar je razvidno iz narejenih izračunov komunalnega prispevek za primerljivo parcelo 600 m² in NTP objekta 300 m².

V občini Šempeter - Vrtojba se tako izračunani komunalni prispevek nahaja v razponu od 12069,69 EUR za gradnjo na območjih izven podrobno urejenih prostorskih enot do 52924,20 EUR za ZN Na hribu - 1. etapa. Gre za več kot štiri krat večji komunalni prispevek v območju ZN Na hribu - 1. etapa. Zato ne čudi, da se pripravljene prostorske in projektne dokumentacije z že izdelanim predlogom programa opremljanja ni dalo v sprejemanje na občinski svet. Načrtovani razvoj nepremičnin v tem območju je seveda bistveno predrag, saj znaša vrednost komunalnega prispevka kar 462,52 EUR/na m² NTP objekta oz. stanovanjske hiše. Na osnovi podatkov, ki jih spremlja inženirsko podjetje Projekt d.d. iz Nove Gorice, znaša realna povprečna proizvodna cena v letu 2009 za m² NTP stanovanjske hiše za obravnavano

območje med 1000 in 1200 EUR/m². V tej ceni predstavljajo sprejemljivi stroški (to so stroški, pri katerih je gradnja varčna in smotrna) komunalnega opremljanja med 7 in 10 odstotkov. Na osnovi narejenih analiz in zbranih podatkov lahko zaključimo, da bi tržno zanimiva lokacija bila tista, za katero komunalni prispevek ne bi presegal 120,00 EUR/m² NTP. Temu pogoju torej ne zadostuje območje Lada, saj je ta strošek 181,65 EUR/m² NTP in ne že omenjena lokacija Na hribu, kjer je ta strošek še višji in znaša 462,52 EUR/m² NTP. Kriteriju največ 120,00 EUR/m² NTP ustrezajo vse lokacije izven območij urejanja s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi dokumenti. V tem območju Občina Šempeter – Vrtojba obračunava 38,06 EUR/m² NTP. Seveda pa je potrebno tukaj dodati še ostale stroške, ki se gibljejo med 7 in 39 odstotkov celotnih stroškov, kar še zmeraj ne preseže kriterija 120,00 EUR/m² NTP (52,90 EUR/m² NTP).

V Mestni občini Nova Gorica je izračunani komunalni prispevek za primerjalno parcelo po posameznih obravnavanih programih od 19655,00 EUR za gradnjo na območjih izven območji, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi prostorskimi dokumenti, in do 148986,29 EUR za ZN Rožna dolina III. V tem primeru gre za več kot sedem krat večji komunalni prispevek v območju ZN Rožna dolina III. Načrtovana gradnja nepremičnin je tudi v tem območju bistveno predraga, saj znaša vrednost komunalnega prispevka kar 349,78 EUR/m² NTP objekta oz. stanovanjske hiše.

Če upoštevamo enak kriterij za lokalno sprejemljivost komunalnih stroškov kot v primeru občine Šempeter – Vrtojba, temu kriteriju ne zadostujejo območja Rožna dolina III, kjer znaša ta strošek 349,78 EUR/m² NTP, območje Mlac, kjer je strošek 165,23 EUR/m² NTP, niti območje Parkovšče, kjer je ta strošek 268,87 EUR/m² NTP. Ustrezajo pa ostale lokacije izven območij urejanja s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Za gradnje v tem območju Mestna občina Nova Gorica zaračunava 67,25 EUR/m² NTP komunalnega prispevka. Tudi tukaj je potrebno dodati še ostale stroške, ki se gibljejo med 7 in 39 odstotki celotnih stroškov, kar prav tako ne preseže kriterija 120,00 EUR/m² NTP (93,48 EUR/m² NTP).

Za obe lokalni skupnosti smo ugotovili, da s komunalnim prispevkom, ki ga obračunavata po sprejetih programih opremljanja, ne pospešujeta gradnjo novih objektov v območjih, ki jih ureja s podrobnimi prostorskimi dokumenti. Za investitorje je z vidika stroškov za komunalni

prispevek tam gradnja bistveno dražja kot izven teh območij. Tako se dogaja, da lokalna skupnost zaradi slabo narejenih parcialnih programov opremljanja stimulira zgoščanje gradnje na območjih, opredeljenih z »generalnim« programom opremljanja. Žal pa zaradi slabih lokacij, ki so na razpolago na teh območjih, do nove gradnje ter posledično zgoščanja ne prihaja.

S tem je tudi dokazana upravičenost, da bi morale lokalne skupnosti upoštevati usmeritve iz 1. in 3. odstavka 6. člena ZPNačrt, ki določata:

- da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo ter
- da je širitev dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni mogoč.

Pričakovanje, da imajo lokalne skupnosti, ki ne upoštevajo navedenih določil - načel ZPNačrt, težave z izvedbo načrtovanih projektov komunalnega opremljanja zaradi prevelikih stroškov, se je potrdila tudi v obravnavanih primerih.

Obravnavani programi opremljanja stavbnih zemljišč ne zagotavljajo gospodarne in stroškovno sprejemljive gradnje komunalne infrastrukture. Lokalne skupnosti bi morale to upoštevati zaradi hitrejšega razvoja regije, odpiranja novih delovnih mest ter rasti gospodarstva, saj se zaradi težnje po nižjih stroških opremljanja stavbnih zemljišč ter posledično cenejše gradnje objektov investitorji pod takšnimi pogoji težje ali sploh ne odločijo za gradnjo.

VIRI

- Bogataj, M. 2006. Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. 92 str.
- Odlok o spremembi odloka nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Nova Gorica. UL RS št. 122/2008: 420-08-1/2003.
- Odlok o zazidalnem načrtu Na hribu v Šempetru - 1. faza. UL RS št. 71/2005: 030-41-5/2005-7.
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Na hribu v Šempetru – 1. faza. UL RS št. 34/2009: 01101-3/2009-15.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Lada v Občini Šempeter – Vrtojba. UL RS št. 25/2009: 11001-1/2009-10.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica. UL RS št. 54/2008: 354-32/2006.
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Šempeter – Vrtojba. UL RS št. 104/2007: 01101-11/2007-12.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mlac v Ozeljanu. UL RS št. 21/2009: 350-55/2006.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za območje Parkovšče -1.faza. UL RS št. 21/09: 354-67/2007.
- Program opremljanja za komunalno infrastrukturo območja občine Šempeter – Vrtojba. 2007. Domžale. Locus d.o.o.
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje zazidalnega načrta Na hribu v Šempetru. 2005. Domžale. Locus d.o.o.
- Program opremljanja zemljišč na območju občinskega podrobnega načrta Parkovšče – 1.faza. 2009. Nova Gorica. BSI inženiring d.o.o.
- Projekt d.d. 2008. Program opremljanja zemljišč za gradnjo – območje Lada v Šempetru pri Gorici. 2008. Nova Gorica. Projekt d.d.
- Rakar, A. 2009. Študijsko gradivo: Urejanje prostora, UL FGG, Inštitut za komunalno gospodarstvo

- Seničar, I. 2002. Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči. Diplomski naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. 86 str.
- Sušnik, P. 2008. Optimizacija stroškov in prihrank površin pri komunalnem opremljanju zemljišč. Diplomski naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. 95 str.
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. UL RS št. 80/07: 00719-82/2007/8.
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo. UL RS št. 117/04: 351-17/2004-1.
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1B. UL RS. št. 110/02: 321-10/90-4/112.
- Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt. UL RS. št. 33/07: 800-01/06-8/1.
- Zakon o stavbnih zemljiščih - ZSZ. UL RS. št. 44/97: 720-04/89-1/37.
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-1. UL RS. št. 110/02: 800-01/89-1/20.