

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Zupan, M., 2015. Analiza programov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Pintar, R.): 30 str.

Datum arhiviranja: 23-09-2015

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Zupan, M., 2015. Analiza programov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica. B.Sc Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Pintar, R.): 30 p.

Archiving Date: 23-09-2015

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM PRVE STOPNJE
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

MATJAŽ ZUPAN

**ANALIZA PROGRAMOV KOMUNALNEGA
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI
RADOVLJICA**

Diplomska naloga št.: 206/B-GR

**ANALYSIS OF LAND DEVELOPMENT UTILITY IN
THE AREA OF MUNICIPALITY OF RADOVLJICA**

Graduation thesis No.: 206/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

Rado Pintar, univ. dipl. inž. grad.

Ljubljana, 17. 09. 2015

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisani Matjaž Zupan izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza programov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju.

Ljubljana, 20. 6. 2015

Matjaž Zupan

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332:338.456(497.4Radovljica)(043.2)
- Avtor:** Matjaž Zupan
- Mentorica:** izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Somentor:** Rado Pintar, uni. dipl. inž. grad.
- Naslov:** Analiza programov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica
- Tip dokumenta:** diplomska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 30 str., 8 pregl., 4 sl., 1 graf.,
- Ključne besede:** komunalni prispevek, program opremljanja, stroški komunalnega opremljanja, občina Radovljica

Izvleček

V diplomski nalogi so analizirani veljavni občinski red občine in občinski podrobni prostorski načrti ter pripadajoči programi opremljanja v občini Radovljica. Namen diplomske naloge je presoditi izvedljivost predvidenih podrobnih prostorskih načrtov z vidika komunalnega opremljanja zemljišč, upoštevajoč pri tem predvsem stroškovni vidik tega opremljanja.

Diplomska naloga je razdeljena na dva dela: v prvem so analizirani zgoraj navedeni akti in komunalna oprema v občini Radovljica po območjih urejanja, v drugem delu je podrobno predstavljen komunalni prispevek, analiziran način njegovega izračuna in struktura stroškov, ki vplivajo nanj.

Ugotovljeno je bilo, da so stroški komunalne opreme odvisni od stopnje le-te, zahtevnosti terena in vrednosti nepremičnin, ter da se zaradi teh faktorjev lahko višina komunalnega prispevka spremeni že na nekaj kilometrih. Zaradi visokih stroškov se investitorji ne odločajo za gradnjo na takih območjih in tako tudi po več letih komunalna oprema ni zgrajena, območja pa ostajajo neposeljena.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332:338.456(497.4Radovljica)(043.2)
- Author:** Matjaž Zupan
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
- Co-advisor:** Rado Pintar, B.Sc.
- Title:** Analysis of Land Development Utility in the Area of Municipality of Radovljica
- Document type:** Graduation Thesis – University studies
- Notes:** 30 P., 8 tab., 4 fig., 1 graph.,
- Key words:** building land development fee, land development program, costs of building land infrastructure, municipality of Radovljica

Abstract

In this graduation thesis, analysis of municipal order of the municipality as well as analysis of municipal detailed spatial plans and belonging land development programs have been made, above all, the costs are presented.

The graduation thesis consists of two parts: The first part brings analysis of acts and presents building land infrastructure in the regions of regulation. In the second part, building land development fee, method of calculation, and costs which affect the calculation are presented.

It has been stated that the costs of building land infrastructure depend on the rate of land infrastructure, on the level of difficulty of the land and on the value of real estates. All these factors can change the amount of the costs of building land infrastructure within the area of only a few kilometres. Due to high costs, investors do not decide to build on such areas and thus no land infrastructure has been built for several years, and the areas have remained uninhabited.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za vse nasvete, korekture in ves čas.

Zahvala gre tudi zaposlenim v Občini Radovljica, še posebej vodji oddelka za infrastrukturo, somentorju Radu Pintarju, ki so mi bili v pomoč pri zbiranju podatkov in za njihove nasvete.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Obravnavana območja.....	2
2.3 Metode dela.....	3
3 ANALIZA PROSTORSKIH NAČRTOV	5
3.1 Splošno o občinskih prostorskih načrtih	5
3.1.1 Občinski prostorski red občine Radovljica	5
3.2 Splošno o komunalni opremi zemljišč	6
3.2.1 Komunalna opremljenost zemljišč po merilih prostorskega reda občine.....	6
3.3 Splošno o občinskih podrobnih prostorskih načrtih	8
3.4 Občinski podrobni prostorski načrti obravnavanih območij v občini Radovljica	9
3.4.1 OPPN Dvorska vas.....	10
3.4.2 OPPN Stočje pri Kropi	11
3.4.3 OPPN Leški hrbet.....	13
4 KOMUNALNI PRISPEVEK	16
4.1 Splošno o komunalnem prispevku	16
4.2 Programi opremljanja zemljišč za gradnjo v občini Radovljica.....	18
4.2.1 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Dvorska vas.....	20
4.2.2 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Stočje pri Kropi.....	22
4.2.3 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Leški hrbet	23
5 PRIMERJAVA VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH	25

6 ZAKLJUČEK 28

VIRI 29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Dvorska vas	21
Preglednica 2: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo na območju OPPN Dvorska vas	21
Preglednica 3: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Stočje pri Kropi	22
Preglednica 4: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo na območju OPPN Stočje pri Kropi	23
Preglednica 5: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Leški hrbet.....	24
Preglednica 6: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo v območju OPPN Leški hrbet	24
Preglednica 7: Primerjalna preglednica indeksov posameznih stroškov na površino dejanske parcele	25
Preglednica 8: Primerjava celotnega komunalnega prispevka (KP) za hipotetično parcelo.	26

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Primerjava komunalnih prispevkov	27
--	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Karta občine Radovljica z obravnavanimi lokacijami	3
Slika 2: Ureditvena situacija OPPN Dvorska vas	11
Slika 3: Ureditvena situacija OPPN Stočje pri Kropi.....	13
Slika 4: Ureditvena situacija OPPN Leški hrbet	15

SEZNAM OKRAJŠAV

OPPN	.....	Občinski podrobni prostorski načrt
KP	.....	Komunalni prispevek
OPN	.....	Občinski prostorski načrt
A_{parcela}}	.....	Površina parcele objekta
A_{tlorisna}}	.....	Neto tlorisna površina objekta
C_p	.....	Cena opremljanja glede na površino parcele objekta
C_t	.....	Cena opremljanja glede na tlorisno površino stavbe
D_p	.....	Delež površine parcele
D_t	.....	Delež neto tlorisne površine

1 UVOD

Naselja s časom rastejo in se razvijajo, spreminjajo v kvantitativnem in kvalitativnem smislu. Da rast in razvoj v prostoru poteka skladno z različnimi potrebami in interesi, skrbijo lokalne skupnosti, ki morajo občanom po zakonu o lokalni samoupravi (UL RS, št. 94/07 in dopolnitve) zagotavljati varstvo okolja, socialno varstvo in skrbstvo, komunalne storitve ter urejati prostor in gospodariti z njim.

Prodan Rešaver (2012) piše, da je slovensko gospodarstvo od leta 2007 ujeta v ekonomsko krizo, ki je najbolj prizadelo prav gradbeništvo. Tako se je obseg gradbenih del po letu 2007 močno zmanjšal.

Po Vončini (2010) imajo najpomembnejšo vlogo v procesu izgradnje investitorji, ki morajo poleg celotne investicije novogradnje, plačati tudi komunalni prispevek na osnovi odmere lokalne skupnosti in to praviloma pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Višina tega stroška pomembno vpliva na odločitev investitorja, kje naj gradi, saj ti stroški ceno celotnega gradbenega objekta. Zato je zelo pomembno, da lokalne skupnosti že v fazi prostorskega načrtovanja upoštevajo morebitne stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč kot enega izmed pomembnih faktorjev pri odločanju investitorjev pri alokaciji novogradnje.

Sušnik (2008) v svoji diplomski nalogi ugotavlja, da bi za uravnotežen razvoj države kot celote potrebovali celovit koncept razvoja naselij, ki bo moral vsebovati tudi prvine varčne gradnje. To je edina možnost za zagotavljanje varčne in za okolje bolj sprejemljive gradnje, s katero na dolgi rok pridobijo vsi državljani. To pomeni, da bi morali analizirati tudi možnosti komunalnega opremljanja na predvidenih zemljiščih za gradnjo stavb.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

V diplomski nalogi bomo analizirali obstoječi občinski prostorski načrt, sprejeti obstoječi občinski podrobni prostorski načrti (v nadaljevanju: OPPN) in še posebej stroškovni vidik komunalnega opremljanja zemljišč kot podlaga za presojo izvedljivosti predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

Zaradi velikih razlik v stroških komunalnega opremljanja po posameznih enotah urejanja v programih opremljanja stavbnih zemljišč, sprejetih z odloki lokalnih skupnosti, želimo v diplomski nalogi ugotoviti vzroke, zaradi katerih nastajajo ta relativno velika odstopanja. Ravno tako bomo proučili strukturo stroškov opremljanja stavbnih zemljišč po posamezni vrsti komunalne opreme.

Ob koncu želimo ob upoštevanju vseh stroškov komunalnega opremljanja presoditi izvedljivost predvidenih podrobnih prostorskih načrtov ter prikazati komunalni prispevek na zavezanca hipotetične parcele na posameznem območju urejanja.

2.2 Obravnavana območja

Občina Radovljica leži na skrajnem severozahodnem delu Ljubljanske kotline in obsega Radovljiško ravnino, imenovano tudi Dežela, Dobrave in Jelovico. Občina na površini 118,71 km² obsega 52 naselij, med katerimi ima status mesta edino Radovljica, ki je sedež občine, upravne enote in okrajnega sodišča. Število prebivalcev v celotni občini je 18.875 (statistični urad RS, podatkovna baza SI-STAT, stanje 26. 5. 2015).

Na območju občine Radovljica bodo analizirani prostorski red občine ter občinski podrobni prostorski načrti za OPPN Dvorska vas, OPPN Stočje pri Kropi ter OPPN Leški hrbet.



Slika 1: Karta občine Radovljica z obravnavanimi lokacijami

Legenda:

- 1 - območje programa opremljanja Dvorska vas
- 2 - območje programa opremljanja Stočje pri Kropi
- 3 - območje programa opremljanja Leški hrbet

2.3 Metode dela

V prvem delu diplomske naloge so na primeru občine Radovljica predstavljeni prostorski red občine, ki predstavlja dejansko občinski prostorski načrt, in trije podrejeni prostorski akti, natančneje občinski podrobni prostorski načrti. Še posebej je predstavljeno komunalno opremljanje stavbnih zemljišč. Ugotavljali smo, kaj vse je potrebno zgraditi in katere so druge zahteve v občinskih aktih.

V drugem delu smo se posvetili stroškom komunalnega opremljanja in prikazali, kolikšni so ti stroški na posameznih območjih. Za boljšo predstavljenost so prikazani tudi izračuni komunalnega prispevka na posameznega lastnika nepremičnine na hipotetični parceli. Pri tem smo upoštevali komunalno

infrastrukturo, ki je sestavni del obravnavanih območji in služi samo njim. Tako so v stroških opremljanja upoštevana le sekundarna omrežja in objekti, značilna za posamezno obravnavano območje in jih je mogoče uporabiti tudi kot zadevne normative pri programiranju nadaljnjega razvoja naselij. Obravnavana so stavbna zemljišča, namenjena pretežno stanovanjski individualni gradnji, in sicer posebej za vsako območje opremljanja.

V zadnjem delu je izvedena primerjava stroškov komunalnega opremljanja za obravnavano območje. Prikazane so razlike v stroških med posameznimi območji in vzroki zanje.

3 ANALIZA PROSTORSKIH NAČRTOV

3.1 Splošno o občinskih prostorskih načrtih

Občinska prostorska akta sta občinski prostorski načrt ter občinski podrobni prostorski načrt po 14. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in dopolnitve). Občina lahko sprejme strateški del občinskega prostorskega načrta kot občinski strateški prostorski načrt, ki je v tem primeru samostojen občinski prostorski akt.

Namen občinskega prostorskega načrta je po 38. členu istega zakona ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določiti cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena ter določiti pogoje umeščanja objektov v prostor (v nadaljnjem besedilu: prostorski izvedbeni pogoji).

Občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del.

Strateški del občinskega prostorskega načrta določa:

- izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine,
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
- območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana,
- območja razpršene poselitve.

Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora določa:

- območja namenske rabe prostora,
- prostorske izvedbene pogoje,
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

3.1.1 Občinski prostorski red občine Radovljica

15. 2. 2012 je bil sprejet Odlok o prostorskem redu Občine Radovljica (DN, UO št. 159/2012), sledilo je še 6 dopolnitev, sprememb in razlag, zadnja je bila v letu 2015.

Prostorski red občine (v nadaljevanju: PRO) je sestavljen iz sledečih poglavij:

- območja namenske rabe prostora,
- členitev območja občine na območja funkcionalnih in prostorskih enot,

- merila in pogoji za urejanje prostora vključno z merili in pogoji za opremljanje zemljišč za gradnjo (funkcionalna, oblikovna in druga merila in pogoji za urejanje prostora, merila za določanje parcel, namenjenih gradnji in komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo ter merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij in uskladitev stanja,
- ukrepi za izvajanje prostorskega reda,
- podrobnejša merila in pogoji za projektiranje.

V poglavju Podrobnejša merila in pogoji za posamezne enote so opisane smernice za komunalno opremljanje za posamezne prostorske enote v celotni občini. Ta merila določajo, da se mora območja primerno komunalno opremiti, a ne dajejo natančnejših podatkov o komunalni opremi, ki pa je točno določena v posameznem občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Prostorski red občine Radovljice je podlaga za 18 OPPN.

3.2 Splošno o komunalni opremi zemljišč

70. člen zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in dopolnitve) opredeljuje namen gradnje komunalne opreme, saj je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

71. člen istega zakona pa definira, kaj komunalna oprema sploh je. In sicer:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne ceste (Rakar et al., 2013).

3.2.1 Komunalno opremljanje zemljišč v prostorskem redu občine Radovljica

Poglavje Merila za določanje gradbenih parcel in komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo v občinskem prostorskem načrtu določa območja komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo s pogoji za zagotavljanje njihove opremljenosti. V nadaljevanju so iz tega prostorskega reda povzeta bistvena merila za komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo s pogoji za zagotavljanje njihove opremljenosti.

Vsa omrežja gospodarske javne infrastrukture je praviloma treba zgraditi v obstoječem ali predvidenem cestnem svetu tako, da je možno vzdrževanje omrežja in priključkov. Potek omrežij mora biti medsebojno usklajen in se jih praviloma združuje v skupne koridorje. Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so neustrezni zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov.

Merila so predpisana za vsako vrsto komunalne opreme posebej, in sicer za gradnjo:

- **prometnega omrežja** (Minimalna širina novih lokalnih cest je 5,5 m, minimalna širina ostalih novih občinskih cest je 4 m. Ob regionalnih, lokalnih, zbirnih mestnih, zbirnih krajevnih ter mestnih in krajevnih cestah je v naseljih treba izvesti kolesarske steze in hodnike za pešce, razen v primeru ohranjanja značilne vaške pozidave. Pri oblikovanju javnih cestnih površin je treba posebno pozornost nameniti uporabi primernih tlakovanj.)
- **vodovodnega in hidrantnega omrežja** (Na območju občine je treba dograditi novo in rekonstruirati obstoječe vodovodno omrežje tako, da bo sklenjena vodooskrbna zanka, ki bo v celovit sistem povezala vsa gosteje poseljena območja. Ob upoštevanju značilne razpršene poselitve je možno v oddaljenih naseljih zagotoviti vodooskrbo tudi iz individualnih sistemov. Če vodovod ne more biti zgrajen tako, da poteka minimalno 0,5 m nad kanalizacijskim omrežjem, je treba preprečiti eventualno onesnaženje pitne vode. Ob gradnjah in rekonstrukcijah vodovodnega omrežja je treba zgraditi hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno količino požarne vode.)
- **fekalne kanalizacije in odvajanja meteornih voda** (Na območju občine je treba dograditi centralni kanalizacijski sistem in čistilne naprave. Kanalizacijsko omrežje mora biti zgrajeno v ločenem sistemu. Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda mora biti grajena v nepropustni obliki in mora voditi v čistilno napravo, za razliko od padavinskih vod, ki se jih preko meteorne kanalizacije vodi v ponikovalnice ali vodotoke.)
- **elektroenergetskega omrežja** (Nizko in srednje napetostno elektro omrežje ter omrežje javne razsvetljave je v naseljih treba zgraditi v podzemni izvedbi. Enako velja za območja kulturne dediščine, vplivna območja in območja krajinske prepoznavnosti. Izven naselij pa je dovoljeno uporabljati lesene nosilne drogove.)
- **javne razsvetljave** (Objekte javne razsvetljave naj se izvede enotno za celotno naselje oziroma del naselja. Dostopne ceste in hodniki za pešce morajo biti praviloma urejeni z nizkimi uličnimi svetilkami, glavne ulice in ceste pa z visokimi. Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju oz. izboru tipa svetilke, ki mora upoštevati obstoječe oblikovno kvalitetne rešitve značilne za določeno okolje.)
- **komunikacijskega omrežja** (Pri gradnjo komunikacijskega omrežja je treba upoštevati določila iz člena o elektroenergetskih omrežjih.)

- **ravnanja z odpadki** (Zbiranje nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov, ki jih je potrebno zbirati v zabojnikih za odpadke. Zbirno mesto mora biti praviloma v objektu ali na funkcionalnem zemljišču objekta in mora biti dostopno vozilom za odvoz. Za ločeno zbiranje odpadkov se v skladu s predpisi na primerno dostopnih mestih locirajo ekološki otoki (zbiralnice ločenih frakcij). Praviloma so zbiralnice postavljene na utrjene površine javnega značaja.)
- **omrežje zemeljskega plina** (Omrežje se gradi v podzemni izvedbi, razen pri prečkanju cest in vodotokov, kjer je dovoljena tudi nadzemna izvedba.)

3.3 Splošno o občinskih podrobnih prostorskih načrtih

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in dopolnitve) v svojem 55. členu opredeljuje občinski podrobni prostorski načrt kot prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na posameznih območjih, lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt. Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Občinski podrobni prostorski načrt mora biti skladen z občinskim prostorskim načrtom.

Vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta je predstavljena v 56. členu. Podrobni prostorski načrt podrobneje določa:

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

V občinskem podrobnem prostorskem načrtu se prikažejo tudi vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora.

Če je občinski podrobni prostorski načrt namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se lahko določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

3.4 Občinski podrobni prostorski načrti obravnavanih območij v občini Radovljica

Občinski podrobni prostorski načrti, ki so obravnavani v diplomski nalogi, so sestavljeni iz sledečih poglavij:

- Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom (V tem delu OPPN je opredeljena podlaga, vsebina in sestava OPPN, prav tako pa je območje natančno določeno in sicer s parcelami.)
- Umestitev načrtovane ureditve v prostor (Členi, ki določajo funkcijo območja, obliko, lego in velikost objektov, ter zunanjo ureditev, zelene površine in povezavo s sosednjimi območji.)
- Zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro (V tem delu je predstavljena komunalna oprema, ki bo zgrajena na posameznem območju.)
- Rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje naravne in kulturne dediščine (Na območju OPPN Dvorska vas je potok, ki ga je potrebno ob gradnji ohraniti in obvarovati pred onesnaženjem, na območju Leškega hrbta je spomenik NOB, OPPN Stočje pri Kropi pa sega v naravno zaščiteno območje državnega pomena Jelovica.)
- Rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (Členi, ki opredeljujejo varno gradnjo pred poplavami, potresi, plazovi in način reševanja požara.)
- Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega načrta (Členi zahtevajo, da se skupaj z objekti gradi komunalno opremo, določi obveznosti izvajalcev in investitorjev ter upošteva morebitne krajinske načrte.)
- Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev (Člen dopušča majhne tolerance pri velikosti objektov ali nadstreškov, a ne dopušča sprememb pri gradnji komunalne opreme.)
- Posebne in končne določbe (Členi o vpogledu, nadzoru in veljavnosti.)

V diplomski nalogi bodo analizirani trije občinski podrobni prostorski načrti, natančneje:

- OPPN Leški hrbet,
- OPPN Dvorska vas in
- OPPN Stočje pri Kropi,

ki so v nadaljevanju predstavljeni v enakem redu, kot so bili terminsko sprejeti programi opremljanja za ta območja urejanja.

3.4.1 OPPN Dvorska vas

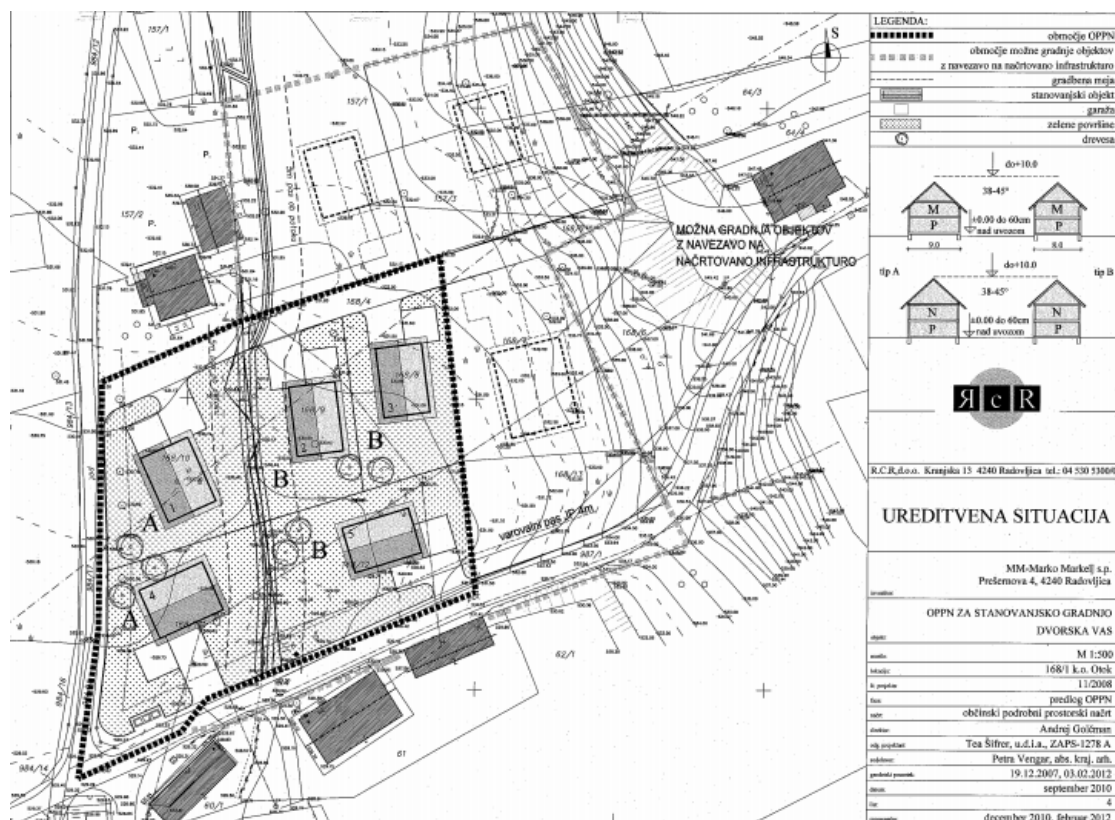
Odlok je bil sprejet 28. 3. 2012.

Območje je sestavljeno iz parcel v katastrski občini Otok, skupna velikost območja znaša 3.795 m².

Območje OPPN predstavlja manjše območje namenjeno gradnji petih stanovanjskih objektov severno od dostopne ceste v Dvorsko vas.

Prostorski načrt predvideva ureditev in izgradnjo:

- **prometnega omrežja** (OPPN predvideva izgradnjo nove ceste znotraj območja urejanja in rekonstrukcijo javnih poti, ki območje omejujeta. Skupni profil nove ceste znaša 4,5 m, javni poti, ki območje omejujeta pa se razširita na 4,9 m. Parkirišča za potrebe posameznih objektov morajo biti urejena v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč.)
- **vodovodnega in hidrantnega omrežja** (Izgradnja vodovodnega omrežja v zanki s hidrantnim omrežjem. Obnova obstoječega vodovoda.)
- **fekalne kanalizacije** (Fekalne vode se v prvi fazi spelje v individualne male čistilne naprave, po izgradnji javne kanalizacije pa v le-to.)
- **odvajanja meteornih voda** (Na območju mora biti zgrajen ločen kanalizacijski sistem meteornih in odpadnih vod. Meteorne vode se po lokalnih omrežjih spelje preko zadrževalnikov deževnice v naravni odvodnik - potok Dermičica. Odtok je potrebno urediti tako, da ne bo prihajalo do onesnaževanja.)
- **elektroenergetskega omrežja** (Za napajanje novih in obstoječih odjemalcev z električno energijo se zagotovi izgradnjo novega nizko napetostnega kabelskega voda iz obstoječe transformatorske postaje.)
- **javne razsvetljave**
- **komunikacijskega omrežja** (Znotraj OPPN je načrtovana izgradnja kabelske kanalizacije, ki bo omogočala povezavo objektov z obstoječim telekomunikacijskim in kabelsko komunikacijskim omrežjem.)
- **ravnanja z odpadki** (Ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov se uredi na skupnih površinah. Lokacije zbirnih mest za odpadke morajo biti lahko dostopne za vozila, ki vršijo odvoz odpadkov.)
- **ogrevanja** (Ogrevanje objektov se izvaja preko individualnih kotlovnice.)



Slika 2: Ureditvena situacija OPPN Dvorska vas

3.4.2 OPPN Stočje pri Kropi

Odlok je bil sprejet 15. 2. 2012.

Območje je sestavljeno iz parcel v krajevni skupnosti Kropa in Kamna gorica in leži zahodno od kompleksa bazena ter v naravi predstavlja zemljišče na severozahodnem delu naselja Kropa. Površina območja znaša 1,94 ha.

Predvidena je ureditev stanovanjskega naselja, ki bo obsegalo 20 enostanovanjskih stavb, natančneje 19 vrstnih ter ene samostojne hiše. Predvidene etažne velikosti so 48 m^2 . Vsaki stavbi pripada pritlični pomožni objekt - garaža ali nadstrešnica.

Prostorski načrt predvideva ureditev in izgradnjo:

- **prometnega omrežja** (Navezavo na obstoječo javno cesto se izvede v jugovzhodnem delu območja. Novozgrajena dvosmerna cesta bo dolga približno 300 metrov, široka 5,5m in bo obdana s pločnikom širine 1,5 m ter se bo na koncu zaključila z obračališčem za avtomobile. Predvidena je tudi rekonstrukcija obstoječe gozdne poti. Iz glavne dvosmerne ceste se izvede tri odcepe, po enega za vsak niz objektov v vzhodnem delu območja OPPN ter za dovoz do parcele, na kateri je načrtovana čistilna naprava.)

- **vodovodnega in hidrantnega omrežja** (Tranzitni litoželezni vodovod se zaradi graditve prestavi, za objekte na območju pa se izgradi novo omrežje iz plastičnih cevi. OPPN prav tako predvideva postavitev hidrantov.)
- **fekalne kanalizacije** (Območje še ni opremljeno z javno kanalizacijo. Če bo javna kanalizacija zgrajena in predana v upravljanje pred izgradnjo objektov, jih je potrebno nanjo priključiti. Če pa bodo objekti zgrajeni pred javno kanalizacijo, jih je dovoljeno začasno priključiti na skupno čistilno napravo. Iztok čiste vode iz čistilne naprave se spelje v vodotok.)
- **odvajanja meteornih voda** (Padavinske vode iz strešin in utrjenih površin se preko lokalnih lovilcev olj spelje v lokalne ponikovalnice. Padavinske vode iz cestišč se preko peskolova in čistilca olj spelje v vodotok.)
- **elektroenergetskega omrežja** (Obstoječo transformatorsko postajo se nadomesti z novo, ki ima višjo nazivno moč. Od tu pa se spelje nizko napetostno kabelsko omrežje do predvidenih objektov. Obstoječe prostozračne vode pa se kablira oziroma odstrani, če ne bodo več v uporabi.)
- **javne razsvetljave**
- **komunikacijskega omrežja** (Znotraj OPPN je načrtovana izgradnja kabelske kanalizacije z jaški. Natančneje se ga določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.)
- **ravnanja z odpadki** (Pri posameznih objektih se uredi prostor za ločeno zbiranje odpadkov ter eno mesto za ločeno zbiranje frakcij odpadkov.)
- **javnih otroških igrišč** (Uredita se dve javni otroški igrišči na skupnih zemljiških parcelah.)



Slika 3: Ureditvena situacija OPPN Stočje pri Kropi

3.4.3 OPPN Leški hrbet

Odlok je bil sprejet 20. 6. 2012.

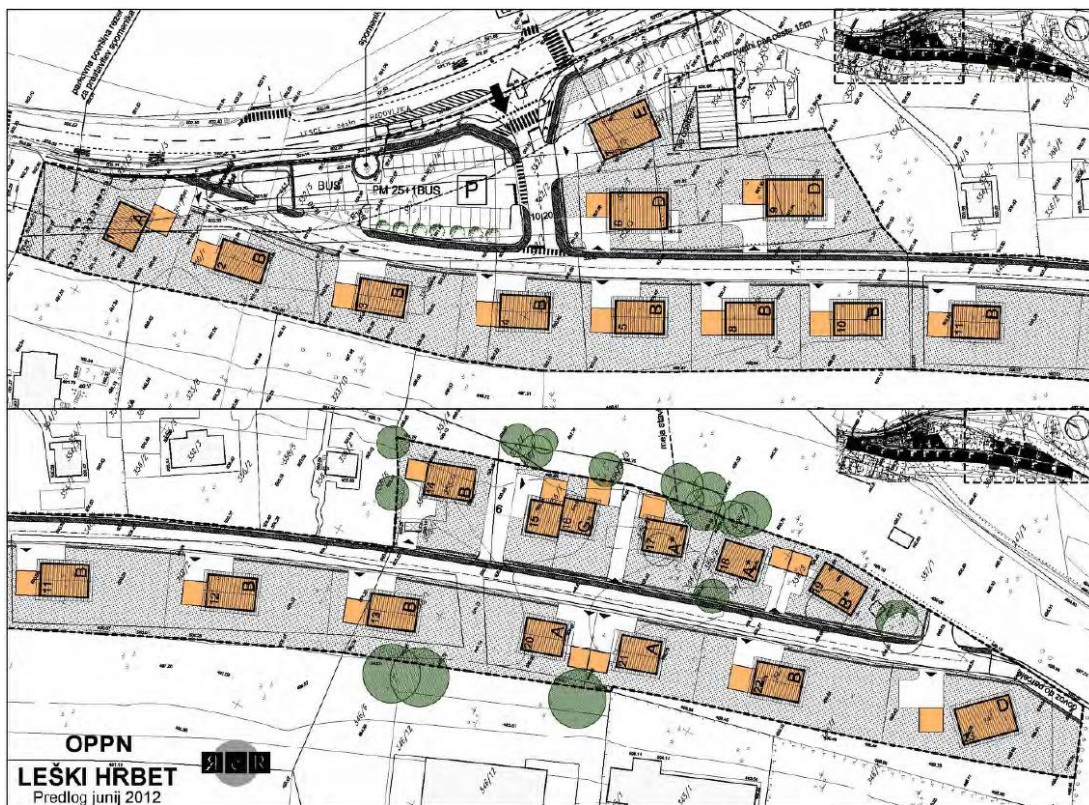
Območje je sestavljeno iz parcel v krajevni skupnosti Lesce. Območje OPPN je na zahodu omejeno z območjem proizvodno-servisnih površin (Poslovna cona Lesce - vzhod), na severu z obstoječim stanovanjskim naseljem, na vzhodu in jugu pa se prepletajo obstoječa stanovanjska pozidava, kmetijske površine in skupine drevja do Alpske ceste oz. ceste Lesce – Kamna Gorica. Površina območja znaša 1,64 ha.

Na območju je načrtovana graditev 23 objektov, in sicer 21 individualnih hiš, 1 enoto dvojčka ter poslovno stanovanjski objekt.

Prostorski načrt predvideva ureditev in izgradnjo:

- **prometnega omrežja** (Ureditev priključka na obstoječo državno cesto in izgradnjo nove interne ulice, sprehajalne ter servisne poti. Skupni profil priključka znaša 10,2 m in je obdan s pločnikoma skupne širine 3,2 m na obeh straneh. Interna ulica meri v širino 7,1 metrov in ima 1,6 m širok pločnik, ožji sta servisna pot s 3,5 in sprehajalna s 1,4 m. Zaradi novih stanovanjskih objektov bo zgrajeno tudi parkirišče za 29 vozil in 1 avtobus. Predvidena pa je tudi preureditev avtobusnega postajališča.)

- **vodovodnega in hidrantnega omrežja** (Oskrbovalni vodovod predvidenega območja se naveže na obstoječo javno vodovodno mrežo, ki poteka preko območja OPPN. Predvidena vodovodna mreža se uporabi tudi kot hidrantno omrežje.)
- **fekalne kanalizacije** (V območju je predviden ločen sistem odvajanja komunalne odpadne in meteorne vode. Za odvod fekalnih voda je predvideno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi s priključitvijo na kanalizacijski zbiralnik, ki poteka ob regionalni cesti Lesce – Lipnica, s tem, da se sočasno zgradi še povezavo med obstoječim kanalom ob regionalni cesti in zbiralnikom, na robu območja trgovskega centra Mercator - Merkur.)
- **odvajanja meteornih voda** (Odvodnjavanje rekonstruirane regionalne ceste v območju novega križišča se spelje v obstoječo meteorno kanalizacijo. Cestne površine, pločnik in parkirišča se odvodnjava preko peskolovov in lovilcev olj s ponikanjem, ki je urejeno znotraj območja OPPN.)
- **elektroenergetskega omrežja** (Preko območja potekajo srednje napetostni in nizko napetostni vodi, ki jih je potrebno pred načrtovano gradnjo individualnih objektov prestaviti izven območja pozidave oziroma nadomestiti obstoječo traso z novo.)
- **javne razsvetljave** (Svetilke javne razsvetljave so načrtovane na vzhodni strani dostopne ceste in osrednji novo načrtovani ulici na tisti strani ceste, na kateri je pločnik za pešce. Omrežje bo položeno v kabelsko kanalizacijo. Predvidi se standardne tipske elemente javne razsvetljave. Napajanje se izvede preko prižigališča, ki se navezuje na obstoječo transformatorsko postajo.)
- **komunikacijskega omrežja** (Znotraj OPPN je načrtovana izgradnja kabelske kanalizacije, ki bo omogočala povezavo objektov z obstoječim telekomunikacijskim in kabelsko komunikacijskim omrežjem.)
- **ravnanja z odpadki** (Ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov se uredi na skupnih površinah. Za zbiranje odpadkov so predvidene tipske posode v sklopu posameznih gradbenih parcel na površinah, ki so prometno dostopne za vozila, ki vršijo odvoz odpadkov.)
- **ogrevanja** (Ogrevanje objektov se izvaja preko individualnih kotlovnice.)



Slika 4: Ureditvena situacija OPPN Leški hrbet

Po pregledu vseh OPPN lahko ugotovimo, da sledijo merilom, ki jih predpisuje PRO. Le cestno omrežje v območjih urejanja ostaja brez kolesarskih poti.

V nadaljevanju za ta območja urejanja podrobneje analiziramo komunalni prispevek.

4 KOMUNALNI PRISPEVEK

4.1 Splošno o komunalnem prispevku

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja skladno s 74. členom zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07 in dopolnitve) na podlagi programa opremljanja, ki se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Program opremljanja je normativni akt, ki je sprejet za posamezna območja opremljanja, ki so bila prej ali hkrati določena z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Lokalne skupnosti bi morale s pomočjo tega dokumenta usmerjati in koordinirati vse aktivnosti na področjih opremljanja, zagotavljati potrebna finančna sredstva in zagotavljati priključevanje komunalne opreme na ustrezne oskrbovalne sisteme. Program opremljanja zemljišč za gradnjo naj bi bil v prvi vrsti instrument za realizacijo prostorskih aktov na izvedbeni ravni. Program opremljanja stavbnih zemljišč naj bi določal, kdaj bodo omrežja, objekti in naprave, ki sestavljajo komunalno opremo zemljišča, zgrajene, kdo bo plačal stroške ter kdo bo ta dela izvedel (Rakar et al., 2013).

Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada lokalni skupnosti, kjer se zemljišče nahaja. Komunalni prispevek predstavlja del sistema javnih financ na lokalni ravni. Lokalne skupnosti pri določanju njegove višine upoštevajo tudi višino in namembnost drugih virov financiranja javne infrastrukture, kot so: cene komunalnih proizvodov in storitev, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek na nepremičnine in podobno. Osnovo za izračun komunalnega prispevka na določenem območju opremljanja, ki bi morali predstavljati stroški prve izgradnje oziroma prenove komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture, in stroški njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov (Rakar et al., 2013).

Izračun in odmera komunalnega prispevka naj bi slonela na naslednjih načelih:

- enakovrednost dajatve in protidajatve,
- enakopravnost zavezancev na območju opremljanja in
- uporaba enake prostorske enote za izračun in odmero.

Enakovrednost dajatve in protidajatve pomeni, da mora biti prispevek zavezanca v določenem sorazmerju z dejanskimi stroški, ki jih povzroči graditev oziroma prenova komunalne opreme in njena priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov. Šteje se, da je takšno načelo za zavezanca v celoti izpolnjeno, ko je njegov prispevek enak dejanskim stroškom izgradnje oziroma prenove komunalne opreme, ki odpadejo na njegov objekt oziroma na zemljiško parcelo, na kateri namerava graditi ta objekt. Enakopravnost zavezancev pomeni, da morajo biti na območju opremljanja prav vsi zavezanci obremenjeni z enakim deležem stroškov opremljanja. Uporaba enake prostorske enote za

izračun in odmero pomeni, da se pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka na določenem območju opremljanja uporablja pri vseh zavezancih enaka enota za razdelitev stroškov opremljanja (Rakar et al., 2013).

Slovenski pravni predpisi v zvezi s komunalnim prispevkom ne omogočajo izpolnjevanja teh načel v praksi.

Glede na uveljavljeno delitev komunalnih omrežij, objektov in naprav obsega komunalna oprema praviloma sekundarna komunalna omrežja, objekte in naprave ter priključke posameznih objektov nanje. V komunalno opremo zemljišč torej ne spadajo magistralna in primarna komunalna omrežja, objekti in naprave, ker velja zanje poseben sistem razvojnega planiranja in poseben sistem financiranja (Rakar et al., 2013). Glede na to bi moral komunalni prispevek vključevati le stroške izgradnje novozgrajenih sekundarnih komunalnih omrežij, objektov in naprav, česar pa obstoječi pravni predpisi v Sloveniji ne upoštevajo.

Skupni stroški komunalnega opremljanja obsegajo v skladu z določili 12. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) 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,
- stroški gradnje komunalne opreme.

Skladno z določili uredbe se skupne stroške lahko ugotavlja: 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 (ne pa dejanski stroški) so tisti del skupnih stroškov, ki se jih financira iz plačil komunalnega prispevka. Ti stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Odmera komunalnega prispevka se določi na podlagi programa opremljanja, kot je zapisano v 82. členu zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07 in dopolnitve), 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. Navedena merila ne omogočajo upoštevanje načela dajatve in protidajatve v praksi, ker višina stroškov za komunalno opremo ni odvisna od njih.

Formulo za izračun podaja Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), a lahko podrobnejša merila skladno z zakonom lahko predpiše tudi občina sama.

$$KP_{ij} = (D_p \cdot C_{pij} \cdot A_{parcela}) + (D_t \cdot C_{tij} \cdot A_{tlorisna} \cdot K_{dejavnost})$$

pri čemer je:

KP_{ij} - znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$A_{parcela}$ - površina parcele,

C_{pij} - obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

D_p - delež parcele (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$),

C_{tij} - obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

$A_{tlorisna}$ - neto tlorisna površina objekta,

D_t - delež neto tlorisne površine objekta (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$),

$K_{dejavnost}$ - faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{dejavnost}$ enak 1,0),

i - posamezna vrsta komunalne opreme,

j - posamezno obračunsko območje.

4.2 Programi opremljanja zemljišč za gradnjo v občini Radovljica

Programi opremljanja so sestavljeni iz šestih poglavij:

- uvodne določbe (V tem poglavju so opredeljeni obračunsko območje, terminski plan in obstoječa ter predvidena komunalna oprema.)
- splošna merila za odmero komunalnega prispevka (Členi, ki predstavljajo podlaga za izračun komunalnega prispevka in izračun le tega, opredelijo zavezance in določajo pogodbo o opremljanju.)
- obračun komunalnega prispevka za gradnjo nove sekundarne komunalne opreme na območju OPPN (V tem delu je predstavljena struktura stroškov za izgradnjo komunalne opreme.)
- obračun komunalnega prispevka za obstoječo primarno komunalno opremo (Člen, ki določa povračilo za uporabo že zgrajene primarne komunalne opreme, kot vlaganja v novo.)
- obračun stroškov za druge posege, ki jih je potrebno izvesti in niso vključeni v obračun nove sekundarne komunalne opreme na območju OPPN (Obsega prestavitve vodovoda znotraj območja OPPN, zamenjava obstoječe transformatorske postaje z novo, razvod električnega omrežja in razvod kabelskega omrežja za telekomunikacijski vod.)

- prehodne in končne določbe (Členi o vpogledu, nadzoru in veljavnosti.)

V odlokih o programu opremljanja stavbnih zemljišč v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je zapisan način, kako bo izračunana odmera komunalnega prispevka, in sicer:

$$KP = (D_p \cdot C_p \cdot A_{parcela} + D_t \cdot C_t \cdot A_{tlorisna} \cdot K_{dejavnost}) \cdot i$$

Pri čemer je:

KP - komunalni prispevek,

$A_{parcela}$ - površina parcele objekta (m^2),

$A_{tlorisna}$ - neto tlorisna površina objekta po SIST ISO 9836 (m^2),

i - letni povprečni indeks podražitev, ki jih objavlja GZS - Združenje za gradbeništvo in IGM za področje nižjih gradenj,

C_p - cena opremljanja glede na površino parcele objekta,

C_t - cena opremljanja glede na tlorisno površino stavbe,

D_p - delež površine parcele pri izračunu,

D_t - delež neto tlorisne površine pri izračunu,

$K_{dejavnost}$ - faktor dejavnosti se določi za posamezne vrste objektov glede na dejavnost.

Formuli za izračun celotnega komunalnega prispevka sta torej enaki, le da občina v formuli upošteva tudi faktor povprečnega indeksa podražitev.

Komunalni prispevek za obremenitev obstoječe primarne komunalne opreme, ki je v lasti občine Radovljica, se odmeri posameznemu zavezancu po določbah veljavnega Odloka o komunalnem prispevku v občini Radovljica in veljavnega Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica in se plača pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov. Pri odmeri komunalnega prispevka je razmerje med merilom parcele (v nadaljevanju: D_p) in merilom neto tlorisne površine (v nadaljevanju: D_t) 0,65 za merilo parcele in 0,35 za merilo neto tlorisne površine.

4.2.1 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Dvorska vas

Program opremljanja je bil sprejet 28. 3. 2012.

Vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 806 m^2 , celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 3.471 m^2 . Iz preglednice 1 je razvidno, da so obračunski stroški območja Dvorska vas $108.888,00 \text{ €}$. Ti stroški so osnova za izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo v nadaljevanju.

Pri obračunu komunalnega prispevka za obstoječo primarno komunalno opremo je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $0,65$ za merilo parcele in $0,35$ za merilo neto tlorisne površine, pri obračunu za nove sekundarne dele pa $0,5$ za merilo parcele in $0,5$ za merilo neto tlorisne površine. Faktor dejavnosti je za vse objekte na območju urejanja z OPPN enak $1,0$. Deleža površine parcele in neto tlorisne površine ter faktor dejavnosti imajo v vseh treh programih opremljanja enake vrednosti.

V spodnji preglednici so prikazani stroški za opremljanje območja OPPN Dvorska vas. V prvem stolpcu so podani obračunski stroški, v drugem in tretjem cena opremljanja na površino parcele oziroma tlorisno površino objekta. V zadnjem stolpcu tabele je izračunan delež celotne cene, ki ga predstavlja posamezen obračunski strošek.

Preglednica 1: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Dvorska vas

Vrsta stroška	Obračunski stroški [€]	Cena opremljanja na površino parcele [€/m ²]	Cena opremljanja na tlorisno površino [€/m ²]	%
Stroški pridobivanja zemljišč	20.349,00	5,86	25,25	18,7%
Stroški pridobivanja zemljišč	15.217,00	4,38	18,88	14,0%
Stroški spremembe namembnosti KZ	5.132,00	1,48	6,37	4,7%
Stroški priprave zemljišč	19.856,00	5,72	24,64	18,2%
Občinski podrobni prostorski načrt	7.856,00	2,26	9,75	7,2%
Projekti, nadzor	12.000,00	3,46	14,89	11,0%
Stroški gradnje komunalne infrastrukture	68.683,00	19,79	85,21	63,1%
Ocena stroškov za cestno omrežje	25.626,00	7,38	31,79	23,5%
Ocena stroškov za vodovodno omrežje	20.838,00	6,00	25,85	19,1%
Ocena stroškov za odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje	13.419,00	3,87	16,65	12,3%
Ocena stroškov javne razsvetljave	8.800,00	2,54	10,92	8,1%
Skupaj	108.888,00	31,37	135,10	100,0%

Preglednica 2: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo na območju OPPN Dvorska vas

Podatek za izračun	količina
$A_{parcelsa}$	600 m ²
$A_{tlorisna}$	120 m ²
$K_{dejavnost}$	1,0
D_p	0,5
D_t	0,5
C_p	31,37 €/m ²
C_t	135,10 €/m ²
$KP = (D_p \cdot C_p \cdot A_{parcelsa} + D_t \cdot C_t \cdot A_{tlorisna} \cdot K_{dejavnost}) \cdot i$	17.517 €

Za boljšo predstavo je bil izračunan komunalni prispevek za primerjalno parcelo in objekt. Tak komunalni prispevek bi moral plačati zavezanec, če bi na področju urejanja hotel zgraditi objekt tlorisne površine 120 m² na 600 m² veliki parceli.

4.2.2 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Stočje pri Kropi

Program opremljanja je bil sprejet 20. 6. 2012.

Vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 2.689,4 m², celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 7.507 m².

Preglednica 3: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Stočje pri Kropi

Vrsta stroška	Obračunski stroški [€]	Cena opremljanja na površino parcele [€/m ²]	Cena opremljanja na tlorisno površino [€/m ²]	%
Stroški pridobivanja zemljišč	112.600,00	15,00	41,87	13,3%
Stroški pridobivanja zemljišč	0,00	0,00	0,00	0,0%
Stroški spremembe namembnosti KZ	112.600,00	15,00	41,87	13,3%
Stroški priprave zemljišč	38.900,00	5,18	14,46	4,6%
Občinski podrobni prostorski načrt	17.400,00	2,32	6,47	2,1%
Projekti, nadzor	21.500,00	2,86	7,99	2,5%
Stroški gradnje komunalne infrastrukture	693.300,00	92,35	257,79	82,1%
Ocena stroškov za cestno omrežje	321.200,00	42,79	119,43	38,0%
Ocena stroškov izgradnje 2 otroških igrišč	65.000,00	8,66	24,17	7,7%
Ocena stroškov drugih urejenih zelenic	14.000,00	1,86	5,21	1,7%
Ocena stroškov odstranitve obstoječih objektov	25.000,00	3,33	9,30	3,0%
Ocena stroškov za vodovodno omrežje	65.900,00	8,78	24,50	7,8%
Ocena stroškov za odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje	161.700,00	21,54	60,12	19,1%
Ocena stroškov javne razsvetljave	40.500,00	5,39	15,06	4,8%
Skupaj	844.800,00	112,53	314,12	100,0%

Preglednica 4: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo na območju OPPN Stočje pri Kropi

Podatek za izračun	količina
A_{parcela}	600 m ²
A_{tlorisna}	120 m ²
$K_{\text{dejavnost}}$	1,0
D_p	0,5
D_t	0,5
C_p	112,53 €/m ²
C_t	314,12 €/m ²
$KP = (D_p \cdot C_p \cdot A_{\text{parcela}} + D_t \cdot C_t \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot K_{\text{dejavnost}}) \cdot i$	52.608 €

4.2.3 Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Leški hrbet

Program opremljanja je bil sprejet 25. 9. 2013.

Vsota neto tlorisnih površin vseh objektov v obračunskem območju je 4.028 m², celotna površina vseh gradbenih parcel v obračunskem območju je 16.357 m². Obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje obsega vse gradbene parcele v OPPN, na katerih so predvidene stavbe, ne obsega pa gradbene parcele zasebnega parkirišča s površino 1.031 m², zato obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje obsega 15.326 m².

Preglednica 5: Struktura Stroškov investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Leški hrbet

Vrsta stroška	Obračunski stroški [€]	Cena opremljanja na površino parcele [€/m ²]	Cena opremljanja na tlorisno površino [€/m ²]	%
Stroški pridobivanja zemljišč	349.360,00	21,36	86,73	41,1%
Stroški pridobivanja zemljišč	349.360,00	21,36	86,73	41,1%
Stroški spremembe namembnosti KZ	0,00	0,00	0,00	0,0%
Stroški priprave zemljišč	68.295,00	5,06	16,96	8,0%
Občinski podrobni prostorski načrt	31.399,00	2,80	7,80	3,7%
Projekti, nadzor	36.896,00	2,26	9,16	4,3%
Stroški gradnje komunalne infrastrukture	431.656,00	26,39	107,16	50,8%
Ocena stroškov za cestno omrežje	276.675,00	16,91	68,69	32,6%
Ocena stroškov za vodovodno omrežje	51.893,00	3,17	12,88	6,1%
Ocena stroškov za odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje	53.208,00	3,47	13,21	6,3%
Ocena stroškov javne razsvetljave	49.880,00	3,05	12,38	5,9%
Skupaj	849.311,00	52,14	210,85	100,0%

Preglednica 6: Izračun komunalnega prispevka za primerjalno parcelo v območju OPPN Leški hrbet

Podatek za izračun	količina
A_{parcela}	600 m ²
A_{tlorisna}	120 m ²
$K_{\text{dejavnost}}$	1,0
D_p	0,5
D_t	0,5
C_p	52,14 €/m ²
C_t	210,85 €/m ²
$KP = (D_p \cdot C_p \cdot A_{\text{parcela}} + D_t \cdot C_t \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot K_{\text{dejavnost}}) \cdot i$	28.228 €

5 PRIMERJAVA VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH

V primerjavi so upoštevani:

- stroški pridobivanja zemljišč,
- stroški priprave zemljišč,
- stroški gradnje komunalne infrastrukture.

Preglednica 7: Primerjalna preglednica indeksov posameznih stroškov na površino dejanske parcele

Vrsta stroška	Dvorska vas		Stočje pri Kropi		Leški hrbet	
	Strošek na parcelo [€/m ²]	Indeks	Strošek na parcelo [€/m ²]	Indeks	Strošek na parcelo [€/m ²]	Indeks
Stroški pridobivanja zemljišč	5,86	100	15	256	21,36	364
Stroški pridobivanja zemljišč	4,38	100	0	0	21,36	487
Stroški spremembe namembnosti KZ	1,48	100	15	1014	0	0
Stroški priprave zemljišč	5,72	100	5,18	91	4,18	73
Občinski podrobni prostorski načrt	2,26	100	2,32	102	1,92	85
Projekti, nadzor	3,46	100	2,86	83	2,26	65
Stroški gradnje komunalne infrastrukture	19,79	100	92,35	467	26,39	133
Ocena stroškov za cestno omrežje	7,38	100	42,79	580	16,91	229
Ocena stroškov za vodovodno omrežje	6	100	8,78	146	3,17	53
Ocena stroškov za odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje	3,87	100	21,54	557	3,25	84
Ocena stroškov javne razsvetljave	2,54	100	5,39	213	3,05	120
Skupaj	31,37	100	112,53	359	51,92	166

Upoštevati moramo, da ima vsako območje urejanja svoje specifike. Če naštejemo le nekatere:

- nizka stopnja komunalne opreme v OPPN Dvorska vas,
- zahteven teren v OPPN Stočje pri Kropi (nestabilen breg),
- pretežni del zemljišč v OPPN Stočje pri Kropi je že v občinski lasti,
- visoka cena stavbnih zemljišč v OPPN Leški hrbet.

Po pregledu vseh programov opremljanja lahko ugotovimo, da največji del komunalnega prispevka predstavlja izgradnja komunalne opreme, v okviru katere je največji strošek gradnja cestnega omrežja.

Ne glede na navedeno lahko iz obravnavane dokumentacije povzamemo nekatere zaključke:

- Celoten obračunski strošek za območje OPPN Dvorska vas je najnižji, saj predstavlja najmanjše območje urejanja ob relativno nizkem standardu komunalne opreme (cesta brez pločnika oz. hodnika za cesto).
- V primeru OPPN Stočje pri Kropi je največji del stroška izgradnja komunalne opreme, saj gre za gradnjo na zahtevnem terenu (otežena gradnja cestnega omrežja in kanalizacije).
- Pri OPPN Leški hrbet predstavlja največji strošek pridobivanje zemljišč za gradnjo, saj gre za atraktivno lokacijo, zato je cena za zemljišče relativno visoka.

V preglednici 7 je predstavljena primerjava cen opremljanja na površino parcele, razmerja pa so prikazana z indeksi, kjer so kot osnova izbrani stroški na enoto v Dvorski vasi. Iz tega sledi, da je najnižje obračunske stroške potrebno plačati na območju OPPN Dvorske vasi, nekoliko več na območju OPPN Leški hrbet, najvišji znesek stroškov pa je na območju urejanja OPPN Stočje pri Kropi. Ob pregledu indeksov lahko ugotovimo, da največje razlike nastanejo pri stroških gradnje komunalne opreme. Stroški za odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje so na območju urejanja OPPN Stočje pri Kropi zaradi že prej navedenih razlogov zelo visoki.

Za boljše razumevanje in primerjavo stroškov je pripravljena preglednica, v kateri so izračunani komunalni prispevki za hipotetično parcelo površine 600 m² s stavbo velikosti 120 m² neto florisne površine. Na vsakem območju urejanja je bil izračunan komunalni prispevek za novo izgrajeno sekundarno komunalno opremo, vendar pa mora zavezanec v skladu z zakonodajo plačati tudi uporabo že obstoječe primarne opreme. Formula izračuna je enaka, torej:

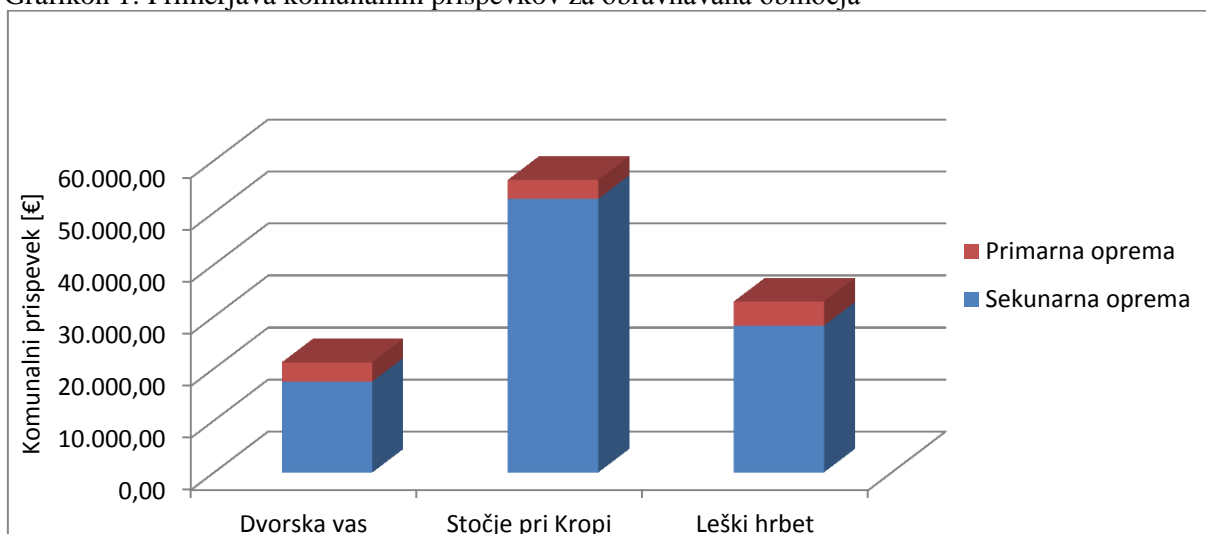
$$KP = (D_p \cdot C_p \cdot A_{parcela} + D_t \cdot C_t \cdot A_{tlorisna} \cdot K_{dejavnost}) \cdot i$$

Preglednica 8: Primerjava celotnega komunalnega prispevka (KP) za hipotetično parcelo

	D _p	C _p	D _t	C _t	KP za sekundar	KP za primar	Celoten KP
OPPN Dvorska vas	0,65	6,29	0,35	29,34	17.516,99 €	3.685,38 €	21.202,37 €
OPPN Stočje pri Kropi	0,65	6,29	0,35	29,34	52.607,82 €	3.685,38 €	56.293,20 €
OPPN Leški hrbet	0,65	7,97	0,35	36,41	28.228,13 €	4.637,52 €	32.865,65 €

Ocena stroškov za obstoječo primarno opremo je povzeta po programih opremljanja in je grafično prikazana v Grafikonu 1.

Grafikon 1: Primerjava komunalnih prispevkov za obravnavana območja



Iz grafa je razvidno, da je komunalni prispevek za primarno komunalno omrežje mnogo nižji v primerjavi s komunalnim prispevkom za novo izgrajeno sekundarno omrežje. Komunalni prispevek za novo izgrajeno sekundarno omrežje se močno spreminja glede na izbrano območje. Opazimo, da so razlike v komunalnem prispevku za novo izgrajeno sekundarno omrežje na razdalji le nekaj kilometrov velike, razlika v komunalnem prispevku, ki se nanaša na primarno komunalno omrežje pa ni velika, saj zahteven teren za gradnjo oz. visoke cene zemljišč na uporabo primarne komunalne opreme ne vplivajo.

Rezultati analize so uporabni za lokalne skupnosti, saj kažejo na to, da ob visokih stroških komunalnega opremljanja, ne bodo našli investitorja, ki bi gradil na takem območju urejanja. Po programu opremljanja bi morala biti dela na območjih urejanja Leški hrbet in Stočje pri Kropi končana leta 2014, a se gradnja na teh območjih sploh še ni začela. Tako bi morala biti naloga lokalnih skupnosti omogočati prostorski razvoj, ki bo varčnejši in bolj zanimiv ne le za kupce stanovanj temveč tudi investitorje.

6 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo obravnavali tri zelo različna območja opremljanja v občini Radovljica. Ugotovili smo, da na višino komunalnega prispevka odločilno vpliva izgradnja sekundarne komunalne opreme. Stroški za njeno izgradnjo pa so odvisni predvsem od cene zemljišč na tem območju in zahtevnosti terena.

S pomočjo občinskih podrobnih prostorskih načrtov smo ugotovili, da se komunalna oprema na posameznih območjih zelo razlikuje.

Znotraj obstoječega načina izračuna komunalnega prispevka se del komunalnega prispevka nanaša na primarno in del na sekundarno komunalno opremo. Primarni del je namenjen večinoma plačilu že obstoječe komunalne opreme, sekundarni pa izgradnji nove, zato je ta višji. Tako oblikovan obstoječi komunalni prispevek ne upošteva temeljnih načel za izračun komunalnega prispevka, saj omogoča večkratno plačilo istega metra voda ter nesorazmernost dajatve in protidajatve v izračunu komunalnega prispevka.

Znotraj občine so na različnih območjih urejanja velike (nesorazmerne) razlike v višini komunalnega prispevka, na primer opremljanje OPPN Dvorska vas je kar 3,6-krat cenejše od opremljanja OPPN Stočje pri Kropi. Ob takih razlikah bosta tudi urbanizacija in razvoj občine težko skladna in enakomerna na vseh območjih.

V praksi se še vedno kaže, da se zaradi visokih cen komunalnega opremljanja, ki predstavljajo pomemben del stroškov investicije, investitorji neradi odločajo za gradnjo na takih območjih. S tem občine posredno ovirajo gradnjo novih objektov na območjih, ki jih urejajo s podrobnimi prostorskimi dokumenti. Iz danega primera tudi vidimo, da se je več let po sprejetju prostorskih aktov gradnja začela le v OPPN Dvorska vas.

VIRI

Bogataj, M. 2006. Program Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba M. Bogataj): 92 str.

Občina Radovljica. 2015.

<http://www.radovljica.si/obcinskevsebine/110> (Pridobljeno: 26. 5. 2015)

Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Dvorska vas. 2010. Ureditvena situacija: grafični del. Radovljica, Razvojni center Radovljica.

Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Stočje pri Kropi. 2012. Komunalna in energetska infrastruktura: grafični del. Ljubljana, Prima.

Občinski podrobni prostorski načrt Leški hrbet. 2012. Ureditvena situacija: grafični del. Radovljica, Razvojni center Radovljica.

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Leški hrbet. 2012. Deželne novice – Uradne objave, 161: 3 – 8.

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dvorska vas. 2012. Deželne novice – Uradne objave, 157: 3 – 6.

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo na Stočju pri Kropi. 2012. Deželne novice – Uradne objave, 155: 1 – 6.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo Dvorska vas . 2012. Deželne novice – Uradne objave, 158: 1 – 3.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo Leški hrbet. 2013. Deželne novice – Uradne objave, 178: 6 – 8.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje na Stočju pri Kropi. 2012. Deželne novice – Uradne objave, 161: 8 – 11.

Odlok o Prostorskem redu občine Radovljica. 2015.

<http://stara.radovljica.si/dokument.aspx?id=10897> (Pridobljeno: 14. 5. 2015)

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Uradni list RS št. 95/07: 12943

Prodan Rešaver, R. 2012. Vpliv finančne krize na dejavnost gradbeništva v Sloveniji. V: Odzivi na gospodarsko krizo? Inovativnost, podjetništvo, trajnostni razvoj. Zbornik 9. festivala raziskovanja ekonomije in managementa, ur. Travčevič, A. Koper, Celje, Škofja Loka: Fakulteta za management: str. 371-378.

Rakar, A., Šubic Kovač M. 2013. Opremljanje zemljišč za gradnjo. Študijsko gradivo: Urejanje prostora, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.

Sušnik, P. 2008. Optimizacija stroškov in prihranek površin pri komunalnem opremljanju zemljišč. Diplomaska naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba P. Sušnik): 95 str.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Uradni list RS, št. 80/2007: 11051

Vončina, G. 2010. Program Analiza stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na območju mestne občine Nova Gorica in občine Šempeter - Vrtojba, Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba G. Volčina): 77 str.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1B). Uradni list RS št. 102/04: 12358

Zakon o lokalni samoupravi. Uradni list RS št. 94/07: 12729

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4585

Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list RS št. 44/1997: 3991