



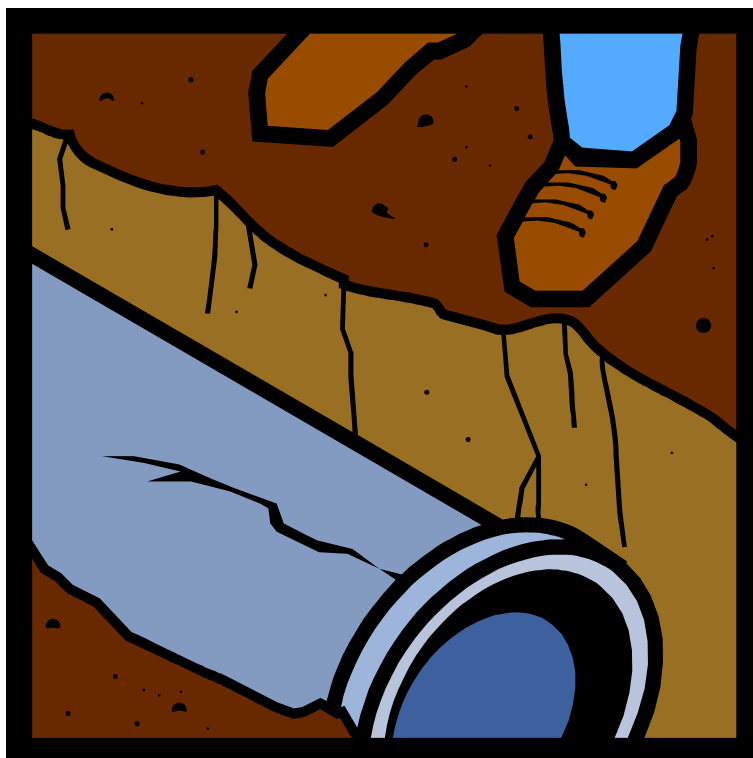
Občina Muta
Glavni trg 17, 2366 Muta

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za

OPREMLJANJE OBMOČJA OBČINE MUTA S KANALIZACIJO

Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta



Ljubljana, september 2015



ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40, Ljubljana, Slovenia
E-mail: info@zavita.si
Tel: +386 41 711 794



Program opremljanja stavbnih zemljišč za opremljanje območja občine Muta s kanalizacijo

Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta

Naročnik:	Občina Muta Glavni trg 17 2366 Muta
Izdelovalec POSZ:	Zavita, svetovanje, d.o.o. Tominškova 40 1000 Ljubljana
	<u>Vodja projekta:</u> <i>Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.</i>
	<u>Člani projektne skupine:</u> <i>Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.</i> <i>Nives Harmel, univ. dipl. ekon.</i> <i>Aleksandra Privšek, univ. dipl. geog.</i> <i>Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.</i> <i>Eva Harmel, dipl. inž. kraj. arhit.</i> <i>Todora Rogelja, mag. gozd.</i>
Projekt:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za opremljanje območja občine Muta s kanalizacijo
Datum izvedbe:	September 2015
Številka pogodbe:	029/2013
Številka projekta:	026/2013
Ključne besede:	Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Občina Muta je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2010, ga leta 2013 prenovila in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10, 15/13)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Občina Muta je skupaj z ostalimi koroškimi občinami več let gradila centralni kanalizacijski sistem. Ker se izvedba projekta bliža koncu in Občina Muta načrtuje postopne priklope zavezancev na kanalizacijski sistem, se je odločila pristopiti k pripravi posebnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki bo obravnaval zgolj tematiko kanalizacijskega omrežja. Na podlagi te odločitve je Občina Muta pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo predmetnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ), ki je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Muta (v nadaljevanju naročnik) odločila za pripravo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za opremljanje območja občine Muta s kanalizacijo. Na podlagi te odločitve je Občina Muta pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo tega dokumenta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*. Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Potek priprave programa opremljanja:

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenki upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Priprava predmetnega POSZ je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov pridobljenih s strani Občine Muta. Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela predvidenih kanalizacijskih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija kanalizacijskih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov.

Na začetku priprave POSZ je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina POSZ in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Muta posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Muta in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Muta.

Obstoječa in predvidena komunalna oprema:

Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela kanalizacijskih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija kanalizacijskih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov. Potek in lokacije smo skupaj s predstavniki občinske uprave določili tokom usklajevanja v januarju 2015. Občina je posredovala tudi nekatere druge podatke o lastnostih digitalizirane komunalne opreme.

Prav tako je Občina Muta posredovala vse podatke o predvideni komunalni opremi, ki jih je zbrala na podlagi pripravljene projektne dokumentacije in NRP Občine Muta do leta 2016.

Obračunska območja in merske enote:

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so kanalizacijsko omrežje na območju občine Muta tvorijo eno sklenjeno območje, saj se bo z izgradnjo povezovalnih vodov komunalno odpadno vodo na CČN odvajalo tudi z območij POC Gortina in Industrijska cona Muta. Ker se na območju občine Muta nahaja tudi območje nove stanovanjske cone SE3, katere sekundarna kanalizacija se bo priklapljalna na primarno omrežje in CČN kanalizacijskega sistema Muta sta bili v nadaljevanju za kanalizacijsko omrežje določeni dve obračunski območji:

- obračunsko območje primarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_PKO_1) v katerega se uvrščajo tudi parcele stanovanjske cone SE3 in
- obračunsko območje sekundarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_SKO_1) v katerega se parcele območja stanovanjske cone SE3 ne uvrščajo.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Na podlagi teh so bila za določitev obračunskega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot območja proizvodnih dejavnosti, pokopališča, stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev in ureditvena območja naselij. Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem planu občine. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo. Ker se kanalizacijsko omrežje uvršča med t.i. individualne vrste komunalne opreme obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko omrežje mogoč.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da so bila na zgoraj opisan način določena obračunska območja dodatno zmanjšana za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). Občina Muta namreč pripravlja OPN Muta v katerem bo predlagala izločitev teh zemljišč iz fonda stavbnih zemljišč, zato do gradnje na teh zemljiščih skorajda zagotovo ne bo prišlo.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

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.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč

nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se nekateri priključujejo ali bodo priključeni na kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev, podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin in analize objektov, ki jim bo omogočen priklop na kanalizacijsko omrežje, je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obe obračunski območji (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta, ki bodo priključena na kanalizacijsko omrežje) znaša 241.081,00 m².

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Muta trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualnega dela Prostorskega akta Občine Muta je bilo ocenjeno, da je v občini Muta na obeh obračunskih območjih prostora še za 420 novih objektov. Na obračunskem območju primarnega kanalizacijskega omrežja je k temu potrebno prišteti še 50 predvidenih stanovanjskih objektov, ki so predvideni v okviru stanovanjske cone SE3. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne neto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi neto tlorisna površina vseh predvidenih objektov. Na obračunskem območju primarnega kanalizacijskega omrežja je bila k tako dobljeni površini prišteta še NTPO predvidenih objektov stanovanjske cone SE3 kot jih je določil Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (ZaVita d.o.o., april 2013).

Na tem mestu je potrebno poudariti, da so bile na zgoraj opisan način določene NTPO objektov dodatno zmanjšane za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). Občina Muta namreč pripravlja OPN Muta v katerem bo predlagala izločitev teh zemljišč iz fonda stavbnih zemljišč, zato do gradnje na teh zemljiščih skorajda zagotovo ne bo prišlo. Za te površine je bilo ocenjeno možno število objektov, ki je bilo pomnoženo z povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

Skupni in obračunski stroški:

Ocena vrednosti obstoječe in predvidene komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dejanskih in predvidenih vlaganj v izgradnjo te komunalne opreme, s katerimi je Občina Muta v času priprave tega dokumenta razpolagala.

Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	4.021.973,95
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	5.070.065,49

Obračunski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Muta. Občina je vse stroške, ki ne izvirajo iz občinskega proračuna izločila že v fazi priprave podatkov o skupnih stroških investicije v izgradnjo primarnega in sekundarnega kanalizacijskega sistema, zato skupni stroški že predstavljajo obračunske stroške.

Obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	435.686,59
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	814.313,42

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Pri opisu oz. določitvi vrednosti komunalne opreme (infrastrukture) so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna.

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	1.261.004,76	435.686,59	0,346
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	1.239.586,44	814.313,42	0,657

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	327.103,78	435.686,59	1,332
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	316.303,78	814.313,42	2,574

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Muta.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/04, 95/07) opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11). Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Faktorji dejavnosti objektov

Klasifikacijska številka	Klasifikacija	Faktorji dejavnosti (K)
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,1
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,3
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,7
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
12650	Športne dvorane	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,8
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

Izračun komunalnega prispevka:

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = \sum \left((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}) \right)$$

pri čemer je:

KP _i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A _p	... površina parcele (m ²)
A _t	... neto tlorisna površina objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D _{pi}	... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D _{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C _{pi}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
C _{ti}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

KP _i	... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
KP	... celotni izračunani komunalni prispevek
i	... indeks rasti cen v gradbeništvu

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt). Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja zemljišč za gradnjo ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za kanalizacijo in vodovod. Za javno opremo (cestno omrežje, javne površine in površine za ravnanje z odpadki) se komunalni prispevek vedno obračuna. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Praktični primer izračuna komunalnega prispevka:

Izračun komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt z neto tlorisno površino 150 m² pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Muta in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme.

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	600	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	- (enostanovanjski objekt)
- D _{pi}	0,5	-
- D _{ti}	0,5	-
- C _{pi}	1,003	€/m ²
- C _{ti}	3,906	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	593,85	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 593,85 € (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

KAZALO

POVZETEK	3
KAZALO	8
1. UVOD.....	10
1.1. OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	10
1.2. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ	11
1.2.1. Naročnik	11
1.2.2. Izdelovalec	11
1.3. OPIS DOSEDANJEGA NAČIN OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA V OBČINI.....	12
1.4. NAMEN IN CILJI POSZ.....	12
1.5. OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ.....	12
1.6. KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV	13
1.7. OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV	14
1.8. POTEK PRIPRAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	15
1.9. OPIS STRUKTURE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	15
2. ANALIZA KOMUNALNE OPREME	17
2.1. KANALIZACIJSKO OMREŽJE	17
2.1.1. Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja	17
2.1.2. Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja	18
2.1.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega kanalizacijskega omrežja	18
3. OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE	19
3.1. OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME.....	19
3.2. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH.....	19
3.2.1. Površine parcel na obračunskih območjih.....	20
3.2.2. Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih	20
4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	22
4.1. SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME	22
4.1.1. Skupni stroški obstoječe komunalne opreme.....	22
4.1.2. Skupni stroški načrtovane komunalne opreme	22
4.2. OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	23
4.2.1. OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	24
4.2.2. OBRAČUNSKI STROŠKI NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME	24
4.2.3. SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI.....	24
5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	25
5.1. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA MERSKE ENOTE.....	25
5.1.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo	25
5.1.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo.....	25
5.1.3. Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo	26
5.2. RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI	26
5.3. FAKTORJI DEJAVNOSTI OBJEKTOV	27
5.4. INDEKSIRANJE STROŠKOV	27
6. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	28

6.1. OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	28
6.1.1. Določitev površine parcele	28
6.1.2. Določitev neto tlorisne površine objekta	28
6.1.3. Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru	28
6.2. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V POSEBNIH PRIMERIH.....	29
6.2.1. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta	29
6.2.2. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta	29
6.2.3. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta	30
6.2.4. Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti	30
6.3. OPIS NAČINA OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	30
6.4. POSEBNA DOLOČILA	31
6.4.1. Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	31
6.4.2. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	31
6.4.3. Oprostitve in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	31
6.5. POGODBA O PRIKLJUČITVI	32
6.6. PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	32
7. POGODBA O OPREMLJANJU	33
8. POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	34
9. OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA	36

KAZALO PREGLEDNIC

<i>Preglednica 1: Značilnosti obstoječega kanalizacijskega omrežja</i>	<i>17</i>
<i>Preglednica 2: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju</i>	<i>18</i>
<i>Preglednica 3: Vrednost investicij obstoječega kanalizacijskega sistema</i>	<i>18</i>
<i>Preglednica 4: Ocena vrednosti predvidenega kanalizacijskega omrežja</i>	<i>18</i>
<i>Preglednica 5: Merske enote na obračunskih območjih</i>	<i>19</i>
<i>Preglednica 6: Površina parcel na obračunskem območju</i>	<i>20</i>
<i>Preglednica 7: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih</i>	<i>21</i>
<i>Preglednica 8: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme</i>	<i>22</i>
<i>Preglednica 9: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme</i>	<i>23</i>
<i>Preglednica 10: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov</i>	<i>23</i>
<i>Preglednica 11: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov</i>	<i>23</i>
<i>Preglednica 12: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme</i>	<i>24</i>
<i>Preglednica 13: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme</i>	<i>24</i>
<i>Preglednica 14: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih</i>	<i>24</i>
<i>Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 16: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 17: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)</i>	<i>26</i>
<i>Preglednica 18: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)</i>	<i>26</i>
<i>Preglednica 19: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)</i>	<i>26</i>
<i>Preglednica 20: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)</i>	<i>26</i>
<i>Preglednica 21: Faktorji dejavnosti objektov</i>	<i>27</i>

KARTOGRAFSKE PRILOGE

Priloga A: Prikaz primarnega kanalizacijskega omrežja s pripadajočim obračunskim območjem

Priloga B: Prikaz sekundarnega kanalizacijskega omrežja s pripadajočim obračunskim območjem

1. UVOD

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Muta se nahaja v osrednji Dravski dolini na severovzhodnem delu Slovenije, kjer je vpeta je med reko Dravo na jugu in slovensko-avstrijsko mejo na severu. S površino 39 km² obsega dve reliefno-geografski enoti in sicer hribovit svet vzdolž državne meje na severnem delu občine ter ravninski svet, ki se razprostira od hribovitega zaledja vse do doline ob reki Dravi na jugu občine. V občini Muta se nahajajo tri večja naselja: Zgornja Muta, Spodnja Muta in Gortina, ter zaselki Pernice, Mlake, Sv. Jernej nad Muto in Sv. Primož nad Muto v katerih živi 3.488 prebivalcev (Občina Muta, 1. 1. 2012, SURS, 2012).

Občina Muta je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2010, ga leta 2013 prenovila in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10, 15/13)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Občina Muta je skupaj z ostalimi koroškimi občinami več let gradila centralni kanalizacijski sistem. Ker se izvedba projekta bliža koncu in Občina Muta načrtuje postopne priklope zavezancev na kanalizacijski sistem, se je odločila pristopiti k pripravi posebnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki bo obravnaval zgolj tematiko kanalizacijskega omrežja. Na podlagi te odločitve je Občina Muta pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo predmetnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ), ki je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

S POSZ se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo. Ta program opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na komunalno opremljanje s kanalizacijo na območju občine Muta in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture),
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik: Občina Muta
Glavni trg 17
2366 Muta

Župan: g. Boris Kralj, inž.met.
Matična številka: 5881706
ID št. za DDV: SI89876547
Telefon: 02/887 96 00
Faks: 02/887 96 06
e-pošta: obcina.muta@muta.si
Predstavnik naročnika: g. Sašo Pavlič

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec: ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5
1380 Cerknica

Direktor: Matjaž Harmel
Matična številka: 6158234000
ID št. za DDV: SI 92303633
Telefon: 041/ 711-794
Faks: /
e-pošta: info@zavita.si
Predstavnika izvajalca: Klemen Strmšnik in Matjaž Harmel

1.3. Opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini

Občina Muta je od leta 2010 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10)*, leta 2013 pa tako POSZ kot navedeni odlok prenovila, tako da sedaj komunalni prispevek odmerja skladno z *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Muta (MUV, št. 15/13)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljal Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Muta, ki ga je v aprilu 2013 pripravilo podjetje ZaVita d.o.o. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glede na to, da se dosedanji način obračuna komunalnega prispevka od predvidenega načina obračuna komunalnega prispevka ne razlikuje ga v nadaljevanju podrobneje ne obravnavamo.

1.4. Namen in cilji POSZ

Namen POSZ je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na obravnavanem območju, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na območju občine Muta.

1.5. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (*Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A*),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (*Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012*),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (*Ur. l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 48/2012, 57/2012*),
- Zakon o javnih financah (ZJF) (*Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10-ZUKN, 107/10, 11/11-UPB4, 110/11-ZDIU12*),
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (*Uradni list RS, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26*),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (*Uradni list RS, št. 80/07*),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (*Uradni list RS, št. 95/07*),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (*Uradni list RS, št. 95/07*).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-2000 in družbenega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-1999 za območje občine Muta v letu 2000 (*MUV, št. 14/2000, 20/2004, 7/2006*);

- Tehnični popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2003 (*Prostorski plan Občine Muta*) (MUV, št. 15/2009, 20/2011);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009, 20/2011).

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Odlok o občinskem podrobnem načrtu za naselje SE 3 - Ob polju Zg. Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Muta v Občini Muta (MUV, št. 15/2006 -UPB);
- Evidenca hišnih števil za območje Občine Muta, Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012;
- Evidenca o digitalnih podatkih o stavbah za območje Občine Muta (kataster stavb), Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012;
- Banka cestnih podatkov, Občina Muta, 2012;
- Dokumentacija in digitalni sloji podatkov posredovani s strani Občine Muta; Občina Muta avgust 2013, januar 2015;
- Usklajevanja in pogovori s predstavniki članov občinske uprave Občine Muta (ustni vir: Občina Muta, avgust 2013, januar 2015);
- Načrt razvojnih programov 2013 - 2016, Občina Muta, januar 2015.

1.6. Kratek povzetek zakonskih zahtev

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* v 77. členu zavezuje Občino, da na stavbnih zemljiščih zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. POSZ se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), sprejme pa ga Občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt določa, da Občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt prav tako določa, da Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez POSZ, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo pa Občina v takšnem primeru ne more zaračunati komunalnega prispevka.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost (ZPNačrt).

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 (ZPNačrt).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (ZPNačrt).

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*. *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in

rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.7. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Komunalna oprema so:

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

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (*ZPNačrt*). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (*ZPNačrt*).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom *ZPNačrt*. Z njo se lahko o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (*ZPNačrt*). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te 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 določljive zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (*ZPNačrt*).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (*ZPNačrt*).

1.8. Potek priprave programa opremljanja

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenči upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Priprava predmetnega POSZ je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov pridobljenih s strani Občine Muta. Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela predvidenih kanalizacijskih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija kanalizacijskih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov.

Na začetku priprave POSZ je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina POSZ in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Muta posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Muta in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Muta.

1.9. Opis strukture programa opremljanja

Struktura programa opremljanja je zasnovana na podlagi določil *Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Program opremljanja je sestavljen iz naslednjih sklopov:

- 1. Uvod – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč,

- ✓ podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ,
- ✓ opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini,
- ✓ namen in cilji POSZ,
- ✓ osnove in podlage za pripravo POSZ,
- ✓ kratek povzetek zakonskih zahtev,
- ✓ obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov,
- ✓ potek priprave programa opremljanja,
- ✓ opis strukture programa opremljanja.
- 2. Analiza komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obstoječa komunalna oprema z oceno vrednosti,
 - ✓ načrtovana komunalna oprema z oceno vrednosti.
- 3. Obračunska območja in merske enote – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
 - ✓ merske enote na obračunskih območjih.
- 4. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ skupni in obračunskih stroški obstoječe komunalne opreme,
 - ✓ skupni in obračunskih stroški načrtovane komunalne opreme,
 - ✓ skupni obračunski stroški (obstoječa in načrtovana).
- 5. Podlage za odmero komunalnega prispevka – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ preračun obračunskih stroškov na merske enote,
 - ✓ razmerje Dpi:Dti,
 - ✓ faktorji dejavnosti objektov,
- 6. Izračun komunalnega prispevka.
- 7. Pogodba o opremljanju.
- 8. Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.
- 9. Opis načina nadgradnje programa opremljanja.

2. ANALIZA KOMUNALNE OPREME

2.1. Kanalizacijsko omrežje

2.1.1. Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Kanalizacijsko omrežje v občini Muta je zgrajeno v naselju Zgornja Muta in Spodnja Muta. Kanalizacijski sistem vključuje dobrih 15 km cevi različnih materialov (polietilenske cevi, polivinil kloridne cevi). Na sistemu delujejo tri črpališča, ter dva zbiralnika, kanalizacijski sistem pa se končuje na centralni čistilni napravi, ki pa še ni povsem dograjena. Občina ima izdelan idejni projekt za priključitev celotnega območja občine na kanalizacijsko omrežje, ki ga namerava izvajati postopno in v skladu s potrebami. Grafični prikaz primarnega kanalizacijskega sistema je podan v prilogi A, sekundarnega kanalizacijskega sistema pa v prilogi B. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov kanalizacijskega sistema z oceno dolžine vodov.

Preglednica 1: Značilnosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

ZNAČILNOSTI OBSTOJEČEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA							
Kanalizacijski sistem	Opis	Material	Prevladujoči profil voda [mm]	Dolžina [m']	Vir podatko v		
Kanalizacijski sistem Muta – sekundarna kanalizacija	Fekalna kanalizacija	ni podatka	ni podatka	1.382,04	Občina Muta, januar 2013		
	Fekalni kanal 1.2	ni podatka	300	170,26			
	Fekalni kanal 1.3	ni podatka	250	414,58			
	Fekalni kanal 3	ni podatka	250	231,14			
	Fekalni kanal 3.1	ni podatka	250	132,82			
	Kanal L1	ni podatka	ni podatka	119,09			
				BC		30	27,93
	Kanal L2	BC	ni podatka	20		218,12	
				50		23,47	
	Kanal ZB1 - ZB2	ni podatka	ni podatka	300		47,82	
				500		46,23	
	Mešan kanal 1	ni podatka	ni podatka	600		184,79	
				800		169,55	
	Mešan kanal 1.1	ni podatka	ni podatka	800		20,09	
				300		191,14	
	Mešan kanal 1.4	ni podatka	ni podatka	400		337,53	
				1000		8,51	
	Mešan kanal 2	ni podatka	ni podatka	500		97,36	
				700		289,30	
				800		253,23	
				ni podatka		117,29	
	Mešana kanalizacija	ni podatka	ni podatka	250		176,87	
				300		7,84	
				500		11,79	
				BC		20	198,78
						25	56,25
						30	1.482,65
						40	1.541,24
						50	389,99
				PEHD		60	1.225,25
						160	96,96
						180	174,61
200					141,65		
PVC				250	100,67		
				300	223,78		
				160	451,08		
			200	1.476,75			

			250	273,01	
			300	601,97	
			400	75,17	
		ni podatka	ni podatka	191,30	
	Meteorna kanalizacija	ni podatka		ni podatka	6,68
				20	6,16
				400	7,54
		PVC	200	67,77	
			300	12,63	
	Povezovalni kanal Vuzenica - Muta	ni podatka	ni podatka	132,50	
Tlačni kanal 3.2	ni podatka	63	155,28		
ni podatka	ni podatka	ni podatka	1.058,52		
SKUPAJ KANALIZACIJSK SISTEM MUTA				15.286,78	

Preglednica 2: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju

Območje kanalizacijskega omrežja	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Kanalizacija Muta	Črpališče	3	Občina Muta, januar 2013
	Zbiralnik	2	
	Čistilna naprava	1	

2.1.2. Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je obravnavano v tem programu opremljanja, je podana na podlagi podatkov o investicijah v kanalizacijsko omrežje, ki nam jih je posredovali predstavniki Občine Muta. Skladno z navedenim v spodnji preglednici podajamo ocene vrednosti kanalizacijskega omrežja na območju občine Muta.

Preglednica 3: Vrednost investicij obstoječega kanalizacijskega sistema

PREDPOSTAVKE ZA OCENO VREDNOSTI OBSTOJEČEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA		
Vrsta stroška	Opis metode ločitve vrednosti	Vrednost [€]
Kanalizacijski sistem Muta (sekundarni vodi)	Vrednosti so bile določene na podlagi podatkov o dejanski investiciji Občine Muta v izgradnjo kanalizacijskega sistema.	1.464.952,99
VREDNOST CELOTNEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA		1.464.952,99

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.1.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega kanalizacijskega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka Občina lahko upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto. Po pregledu načrta razvojnih programov je bilo ugotovljeno, da Občina Muta načrtuje v obdobju do leta 2016 širitev kanalizacijskega sistema Muta z razširitvijo kanalizacijskega omrežja v POC Gortina, industrijsko cono Muta ter na območje naselja Gortina ter ureditvijo primarnega omrežja s centralno čistilno napravo.

Preglednica 4: Ocena vrednosti predvidenega kanalizacijskega omrežja

OCENA VREDNOSTI PREDVIDENEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA		
Vrsta stroška	Vrednost do leta 2016 [€]	Vir podatka
Kanalizacijski sistem Muta – Gortina (ČN + primarni vodi + črpališča)	3.617.167,39	NRP Občine Muta, januar 2015
Kanalizacijski sistem Muta – Gortina (sekundarni vodi)	2.538.578,94	
Kanalizacijski sistem POC Gortina	263.000,00	
Kanalizacijski sistem Industrijska cona Muta	398.727,00	
Projektna dokumentacija in nadzor – primarna kanalizacija	404.806,56	
Projektna dokumentacija in nadzor – sekundarna kanalizacija	404.806,56	
SKUPAJ	7.627.086,45	

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

3. OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE

3.1. Obračunska območja obstoječe in načrtovane komunalne opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) v 10. členu določa, da se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine, v primerih vrst t.i. individualne komunalne opreme (npr. kanalizacija in vodovod), pa se za vsako omrežje določi svoje obračunsko območje.

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so kanalizacijsko omrežje na območju občine Muta tvorijo eno sklenjeno območje, saj se bo z izgradnjo povezovalnih vodov komunalno odpadno vodo na CČN odvajalo tudi z območij POC Gortina in Industrijska cona Muta. Ker se na območju občine Muta nahaja tudi območje nove stanovanjske cone SE3, katere sekundarna kanalizacija se bo priklapljalna na primarno omrežje in CČN kanalizacijskega sistema Muta sta bili v nadaljevanju za kanalizacijsko omrežje določeni dve obračunski območji:

- obračunsko območje primarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_PKO_1) v katerega se uvrščajo tudi parcele stanovanjske cone SE3 in
- obračunsko območje sekundarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_SKO_1) v katerega se parcele območja stanovanjske cone SE3 ne uvrščajo.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Na podlagi teh so bila za določitev obračunskega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot območja proizvodnih dejavnosti, pokopališča, stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev in ureditvena območja naselij. Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem planu občine. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo. Ker se kanalizacijsko omrežje uvršča med t.i. individualne vrste komunalne opreme obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko omrežje mogoč.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da so bila na zgoraj opisan način določena obračunska območja dodatno zmanjšana za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). Občina Muta namreč pripravlja OPN Muta v katerem bo predlagala izločitev teh zemljišč iz fonda stavbnih zemljišč, zato do gradnje na teh zemljiščih skorajda zagotovo ne bo prišlo.

3.2. Merske enote na obračunskih območjih

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote, na katere se preračunajo obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

Preglednica 5: Merske enote na obračunskih območjih

MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH			
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	PP [m ²]	NTPO [m ²]
Kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	1.261.004,76	327.103,78
	OBO_SKO_1	1.239.586,44	316.303,78

Podrobnejši način določitve merskih enot na obračunskih območjih je podan v naslednjih dveh pod-poglavjih.

3.2.1. Površine parcel na obračunskih območjih

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo. Na zgoraj opisan način določenima obračunskima območjema je bila površina računsko dodatno zmanjšana za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). V primeru OBO_PKO_1 so bile tako dobljenim površinam dodane površine parcel stanovsajke cone SE3, kot jih je določil Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (ZaVita d.o.o., april 2013).

Preglednica 6: Površina parcel na obračunskem območju

POVRŠINA PARCEL NA OBRAČUNSKEM OBMOČJU			
Oznaka OBO	Skupna površina parcel na OBO	Površina parcel, ki se izloči	Površina parcel
OBO_PKO_1	1.447.005,76	186.001,00	1.261.004,76
OBO_SKO_1	1.419.250,00	179.663,56	1.239.586,44

3.2.2. Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

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.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se nekateri priključujejo ali bodo priključeni na kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev, podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin in analize objektov, ki jim bo omogočen priklop na kanalizacijsko omrežje, je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obe obračunski območji (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta, ki bodo priključena na kanalizacijsko omrežje) znaša 241.081,00 m².

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Muta trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualnega dela Prostorskega akta Občine Muta je bilo ocenjeno, da je v občini Muta na obeh obračunskih območjih prostora še za 420 novih objektov.

Na obračunskem območju primarnega kanalizacijskega omrežja je k temu potrebno prišteti še 50 predvidenih stanovanjskih objektov, ki so predvideni v okviru stanovanjske cone SE3. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne neto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi neto tlorisna površina vseh predvidenih objektov. Na obračunskem območju primarnega kanalizacijskega omrežja je bila k tako dobljeni površini prišteta še NTPO predvidenih objektov stanovanjske cone SE3 kot jih je določil Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (ZaVita d.o.o., april 2013).

Na tem mestu je potrebno poudariti, da so bile na zgoraj opisan način določene NTPO objektov dodatno zmanjšane za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). Občina Muta namreč pripravlja OPN Muta v katerem bo predlagala izločitev teh zemljišč iz fonda stavbnih zemljišč, zato do gradnje na teh zemljiščih skorajda zagotovo ne bo prišlo. Za te površine je bilo ocenjeno možno število objektov, ki je bilo pomnoženo z povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na obračunskem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena neto tlorisna površina stavb na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 7: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih

Neto tlorisne površine objektov				
Oznaka OBO	Število objektov	Povprečna NTPO objekta [m ²]	NTPO	Vir
OBO_PKO_1, obstoječi objekti	1.068	225,73	241.081,00	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, avgust 2013
OBO_PKO_1, predvideni objekti	470		105.661,40	Ocena ZaVita d.o.o., avgust 2013
OBO_PKO_1, objekti za izločitev	87		19.638,62	Ocena ZaVita d.o.o., avgust 2013 na podlagi podatkov Občine Muta
OBO_PKO_1 skupaj			327.103,78	
OBO_SKO_1, obstoječi objekti	1.068	225,73	241.081,00	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, avgust 2013
OBO_SKO_1, predvideni objekti	420		94.861,40	Ocena ZaVita d.o.o., avgust 2013
OBO_SKO_1, objekti za izločitev	87		19.638,62	Ocena ZaVita d.o.o., avgust 2013 na podlagi podatkov Občine Muta
OBO_SKO_1 skupaj			316.303,78	

4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

4.1. Skupni stroški komunalne opreme

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za komunalno opremo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*);
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*);
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te opreme;
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Občina v skladu z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju komunalne opreme,
- $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
- $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme.

4.1.1. Skupni stroški obstoječe komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 8: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	0,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	1.464.952,99

4.1.2. Skupni stroški načrtovane komunalne opreme

Kot skupni stroški gradnje nove komunalne opreme se skladno z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in

- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Po tem programu opremljanja so skupni stroški načrtovane komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjem poglavju. Na podlagi Načrta razvojnih programov občine Muta za obdobje 2013 – 2014 so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih. Na podlagi izvedene analize po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški načrtovane komunalne opreme.

Preglednica 9: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	4.021.973,95
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	5.070.065,49

4.2. Obračunski stroški komunalne opreme

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 določljive zavezanca.

Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,
- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- zasebna vlaganja občanov,
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške.

Občina je vse navedene stroške že izločila v fazi priprave podatkov o skupnih stroških investicije v izgradnjo primarnega in sekundarnega kanalizacijskega sistema, zato skupni stroški že predstavljajo obračunske stroške.

Preglednica 10: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naslov so-financiranja	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	/	0,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	• Sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna.	980.772,28

Preglednica 11: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naslov so-financiranja	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	<ul style="list-style-type: none"> • Takse na podlagi zakona o varstvu okolja. • Sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna. • Sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam. • Nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne 	7.842.039,44

Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	infrastrukture. • Znižanje obračunski stroškov skladno s pristojnostmi Občine, kot jih določa Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč	
-----------------------------------	-----------	--	--

4.2.1. Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v predhodnem poglavju. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme, od katerih so bili v nadaljevanju odšteti stroški predstavljeni v preglednicah prejšnjega poglavja. Tako dobljeni obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	0,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	484.180,71

4.2.2. Obračunski stroški načrtovane komunalne opreme

Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene opreme so določeni pri opisu v sklopu poglavja 2. Analitični del. Pri določitvi teh smo že upoštevali ustrezno zmanjšanje za vire financiranja iz drugih virov. Pri opisu oz. določitvi vrednosti predvidene komunalne opreme so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna. Tako so skupni stroški, ki so predstavljeni pri opisu komunalne opreme (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme) po vrstah opreme dejansko tudi že obračunski stroški.

Preglednica 13: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	435.686,59
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	330.132,70

4.2.3. Skupni obračunski stroški

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški posamezne vrste obstoječe in predvidene opreme po obračunskih območjih. Podatki so povzeti po opisih, ki so podani v sklopu prejšnjega poglavja (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme).

Preglednica 14: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	435.686,59
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	814.313,42

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 95/07) se preračun obračunskih stroškov $OS_{(ij)}$ na m^2 parcele $Cp_{(ij)}$ oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta $Ct_{(ij)}$ opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $Cp_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $Ct_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $OS_{(ij)}$...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $\sum Ap_{(j)}$...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem, območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,
- $\sum At_{(j)}$...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

5.1.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	1.261.004,76	0,00	0,000
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	1.239.586,44	484.180,71	0,391

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 16: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	327.103,78	0,00	0,000
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	316.303,78	484.180,71	1,531

5.1.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 17: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	1.261.004,76	435.686,59	0,346
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	1.239.586,44	330.132,70	0,266

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 18: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	327.103,78	435.686,59	1,332
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	316.303,78	330.132,70	1,044

5.1.3. Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 19: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	1.261.004,76	435.686,59	0,346
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	1.239.586,44	814.313,42	0,657

Vspodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preglednica 20: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Primarno kanalizacijsko omrežje	OBO_PKO_1	327.103,78	435.686,59	1,332
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	OBO_SKO_1	316.303,78	814.313,42	2,574

5.2. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Muta.

5.3. Faktorji dejavnosti objektov

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/04, 95/07) opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Preglednica 21: Faktorji dejavnosti objektov

Klasifikacijska številka	Klasifikacija	Faktorji dejavnosti (K)
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,1
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,3
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,7
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
12650	Športne dvorane	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,8
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

5.4. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob 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«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

6. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se za posamezno vrsto komunalne opreme izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca in
- neto tlorisno površino objekta, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

6.1.1. Določitev površine parcele

Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim določilom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

V kolikor parcele ni mogoče določiti tudi na tak način se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5. Dobljena površina se v takem primeru upošteva kot površina parcele pri izračunu komunalnega prispevka.

6.1.2. Določitev neto tlorisne površine objekta

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2.

6.1.3. Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = \sum \left((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}) \right)$$

pri čemer je:

KP _i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A _p	... površina parcele (m ²)
A _t	... neto tlorisna površina objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D _{pi}	... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D _{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C _{pi}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
C _{ti}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

KP_i	... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
KP	... celotni izračunani komunalni prispevek
i	... indeks rasti cen v gradbeništvu

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan zgoraj.

6.2. Izračun komunalnega prispevka v posebnih primerih

6.2.1. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja (stari in novi objekt se priključujeta na enako komunalno opremo) se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{tN} - A_{tO}) \cdot C_{ti} \cdot D_{ti} \cdot K$$

pri čemer je:

KP_i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A_{tO}	... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m ²)
A_{tN}	... neto tlorisna površina novega objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D_{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C_{ti}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.2. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta

V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z določili tega programa (glej poglavje 3.6 Faktor dejavnosti objekta).

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (K_N - K_O) \cdot C_{ti} \cdot D_{ti} \cdot A_t$$

pri čemer je:

KP_i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A_t	... neto tlorisna površina stavbe (m ²)
K_N	... faktor dejavnosti novega objekta
K_O	... faktor dejavnosti obstoječega objekta
D_{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C_{ti}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.3. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta

V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.

6.2.4. Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti

Na posameznih delih občine, kjer bodo sprejeti posebni odloki o programu opremljanja stavbnih zemljišč se na podlagi tega programa izračunajo stroški za primarno kanalizacijsko omrežje skladno z osnovno formulo za izračun komunalnega prispevka. T.i. nadomestitvenih stroškov se za postavko kanalizacijsko omrežje ne zaračunava, saj morajo zavezanci poravnati plačilo izgradnje sekundarnega kanalizacijskega omrežja znotraj takšnih območij.

6.3. Opis načina obračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto komunalne opreme, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. Znesek se zmanjša za vrednost opreme, ki je na območju ni. To velja za vodovod in kanalizacijo. Za javno opremo (ceste, površine za ravnanje z odpadki ter javne površine) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo:

- na zahtevo zavezanca;
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni. O izdani odločbi Občina obvesti tudi upravno enoto (ZPNačrt).

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se zavezanec priključuje na ali mu je omogočena uporaba obstoječe komunalne opreme;
- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem spreminja namembnost objekta;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik že zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja tako, da se komunalna oskrba izboljša ali na novo uredi.

6.4. Posebna določila

6.4.1. Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če Občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z Občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če Občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

6.4.2. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se Občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita Občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju Občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

6.4.3. Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z ZPNačrt se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovajskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

S tem programom opremljanja so predvidene naslednje oprostitve in olajšave:

- Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.
- Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov, katerih investitor je občina ali država oz. pravna oseba v lasti Občine Muta ali države.
- O ostalih oprostitvah in olajšavah plačila komunalnega prispevka odloča, po predlogu župana, Občinski svet. V tem primeru mora Občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

6.5. Pogodba o priključitvi

V skladu z ZPNačrt ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka pravico od Občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6.6. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt z neto tlorisno površino 150 m², pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Muta in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme.

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	600	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	- (enostanovanjski objekt)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpi	1,003	€/m ²
- Cti	3,906	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	593,85	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 593,85 € (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je *i* (indeks rasti cen) = 1.

7. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima Občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZPNačrt).

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in Občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal;
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo;
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru;
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, ter bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku;
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalni prispevek, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo.

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

8. POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Ta POSZ obravnava zgolj in izključno opremljanje stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem.

Analiza obstoječe opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani občine, upravljavec komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela predvidenih kanalizacijskih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija kanalizacijskih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov. Potek in lokacije smo skupaj s predstavniki občinske uprave določili tokom usklajevanja v avgustu 2013. Občina je posredovala tudi nekatere druge podatke o lastnostih digitalizirane komunalne opreme.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je obravnavano v tem programu opremljanja, je podana na podlagi podatkov o investicijah v kanalizacijsko omrežje, ki nam jih je posredovali predstavniki Občine Muta. Po pregledu načrta razvojnih programov je bilo ugotovljeno, da Občina Muta načrtuje v obdobju prihodnjih dveh let (2013 - 2014) širitev kanalizacijskega sistema Muta z razširitvijo kanalizacijskega omrežja v POC Gortina, industrijsko cono Muta ter na območje naselja Gortina.

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so kanalizacijsko omrežje na območju občine Muta tvorijo eno sklenjeno območje, saj se bo z izgradnjo povezovalnih vodov komunalno odpadno vodo na CČN odvajalo tudi z območij POC Gortina in Industrijska cona Muta. Ker se na območju občine Muta nahaja tudi območje nove stanovanjske cone SE3, katere sekundarna kanalizacija se bo priklopljala na primarno omrežje in CČN kanalizacijskega sistema Muta sta bili v nadaljevanju za kanalizacijsko omrežje določeni dve obračunski območji:

- obračunsko območje primarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_PKO_1) v katerega se uvrščajo tudi parcele stanovanjske cone SE3 in
- obračunsko območje sekundarnega kanalizacijskega omrežja (OBO_SKO_1) v katerega se parcele območja stanovanjske cone SE3 ne uvrščajo.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo. Na zgoraj opisan način določenima obračunskima območjema je bila površina računsko dodatno zmanjšana za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). V primeru OBO_PKO_1 so bile tako dobljenim površinam dodane površine parcel stanovanjske cone SE3, kot jih je določil Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (ZaVita d.o.o., april 2013).

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče

odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se nekateri priključujejo ali bodo priključeni na kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev, podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin in analize objektov, ki jim bo omogočen priklop na kanalizacijsko omrežje, je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obe obračunski območji (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta, ki bodo priključena na kanalizacijsko omrežje) znaša 241.081,00 m².

Na zgoraj opisan način določene NTPO objektov so bile dodatno zmanjšane za površine, za katere je Občina Muta ocenila, da zaradi različnih utemeljenih razlogov niso dejansko zazidljive oz. na njih ni mogoče graditi (npr. zemljišča z velikimi nakloni ali drugače oteženimi pogoji gradnje). Občina Muta namreč pripravlja OPN Muta v katerem bo predlagala izločitev teh zemljišč iz fonda stavbnih zemljišč, zato do gradnje na teh zemljiščih skorajda zagotovo ne bo prišlo. Za te površine je bilo ocenjeno možno število objektov, ki je bilo pomnoženo z povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 225,73 m².

9. OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Predmet tega programa opremljanja je v času priprave pričujočega dokumenta že obstoječe kanalizacijsko omrežje in njegove predvidene razširitve, katerih izgradnja je predvidena v letih 2013 in 2014 ter za katere izgradnjo, je v obravnavnem obdobju, financiranje opredeljeno v Načrtu razvojnih programov Občine Muta. Ostale morebitne razširitve ali nadgradnje kanalizacijskega sistema bodo predmet prenove pričujočega programa opremljanja, ko bodo uvrščene v Načrt razvojnih programov Občine Muta.

Ob vsaki bistveni spremembi Načrta razvojnih programov Občine Muta ali spremembi veljavnega prostorskega akta se posodobi tudi program opremljanja z novo predvideno in v tem času zgrajeno komunalno infrastrukturo (prej je to bila predvidena infrastruktura (predvidena vlaganja) potem obstoječa (izvedena vlaganja-zgrajena)).