



Problemska konferenca na področju prostorskega razvoja

Komunalni prispevek

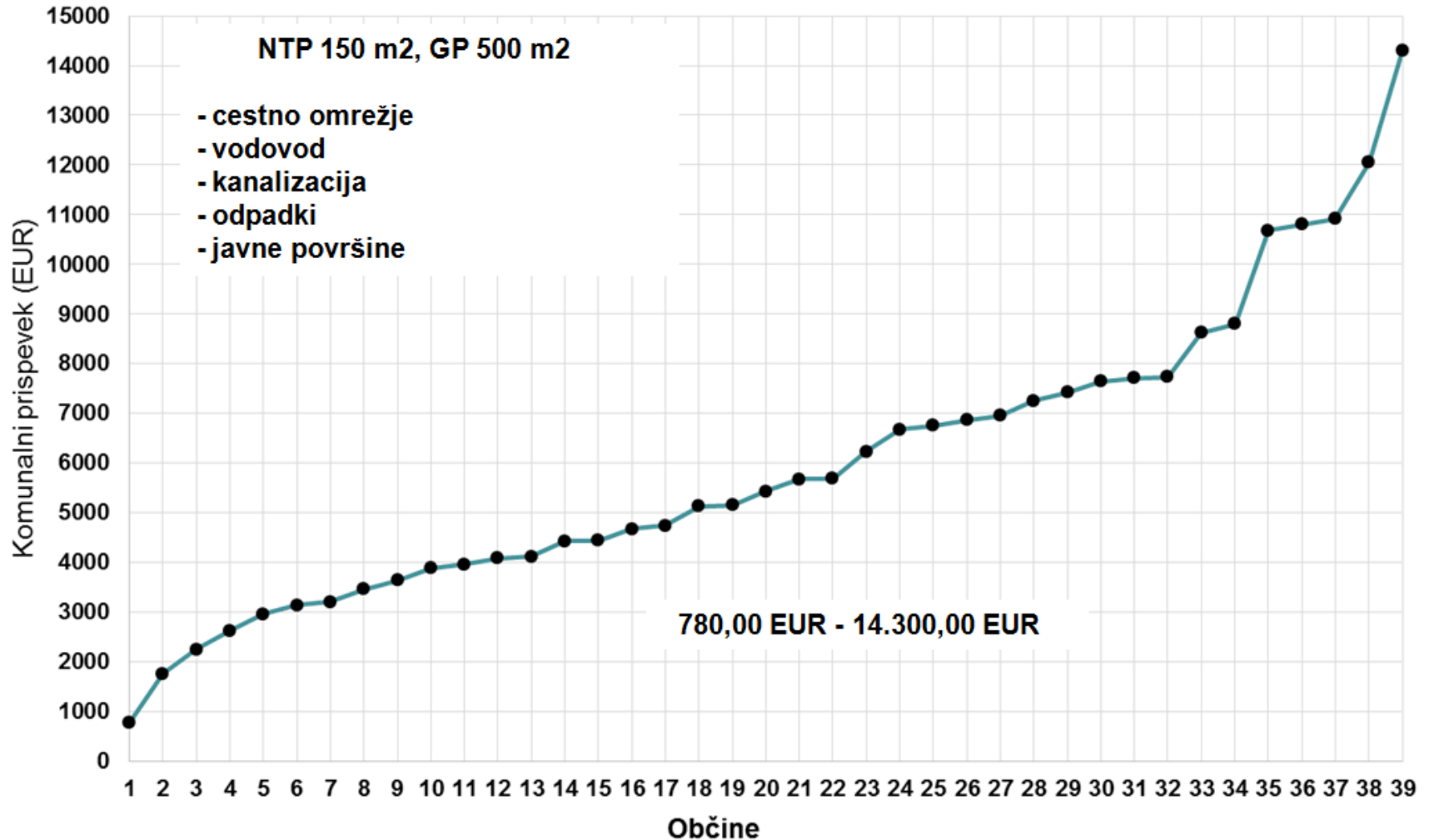
Tjaša REMIC, Shuchita Špela LOŽAR, Marko FATUR
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.



Ljubljana | 14. marec 2017

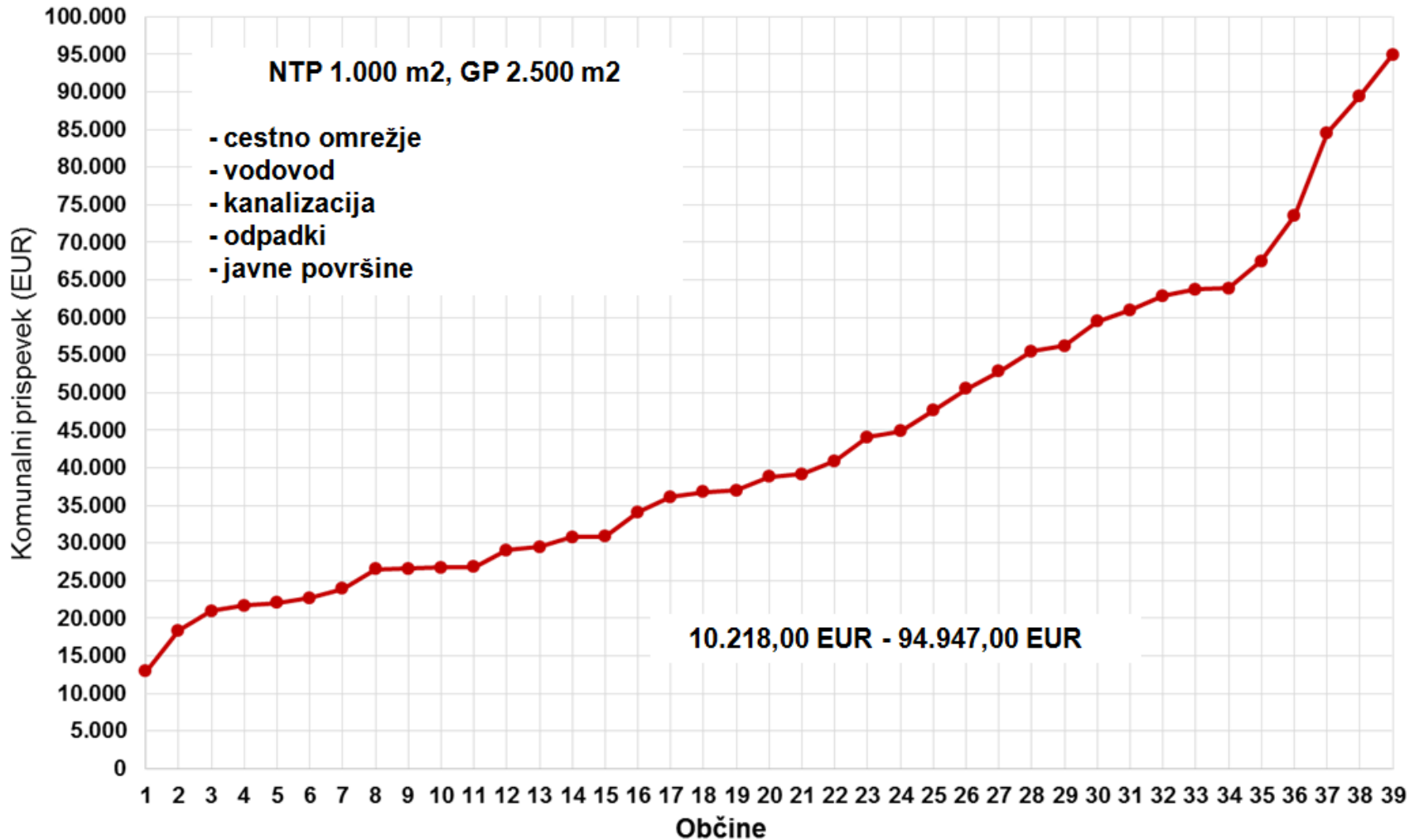
Namesto uvoda

Komunalni prispevki za stanovanjski objekt



Namesto uvoda

Komunalni prispevki za trgovski objekt



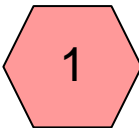
Izhodišče

Občina (izvirne naloge)

- načrtuje prostorski razvoj, opravlja naloge glede posegov v prostor in graditve objektov
- ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe ter gradi, vzdržuje in ureja lokalno GJl

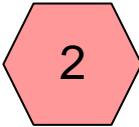
Občina zagotavlja gradnjo (+ obratovanje, vzdrževanje) komunalne opreme

(infrastruktura za izvajanje obveznih in izbirnih lokalnih GJS in GJD)



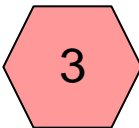
Občina v občinskih aktih določi vrste komunalne opreme

(ki jih je treba (še) zgraditi/dograditi) in PIP

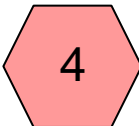


Opremljanje stavbnih zemljišč: projektiranje in gradnja komunalne opreme

(da se ureditve, načrtovane s PA, izvedejo in služijo svojemu namenu)



Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov komunalne opreme



Komunalna oprema (infrastruktura)

Infrastruktura zagotavlja temeljne pogoje za bivanje in delo v naseljih

Naselje in infrastruktura sta neločljivo povezana

Javni interes
Oskrbna funkcija
Razvojna funkcija

Razvoj poselitve se mora odraziti v razvoju infrastrukture

Razvoj infrastrukture

- Razvoj infrastrukture:

- . obnova obstoječe GJI → ohranjanje osnovne funkcije
- . sistemski razvoj GJI → povečanje zmogljivosti / kakovosti
- . opremljanje stavbnih zemljišč → zagotavljanje pogojev za gradnjo stavb
→ priključevanje stavb

- Razvoj infrastrukture se načrtuje v **sektorskih** ter v **prostorskih aktih**

- . sektorski načrti → sistemska funkcija
→ utemeljitev, pomen in funkcija v sistemu
→ temeljni dokumenti, koncepti, strategije, tehnični parametri, operativni programi...

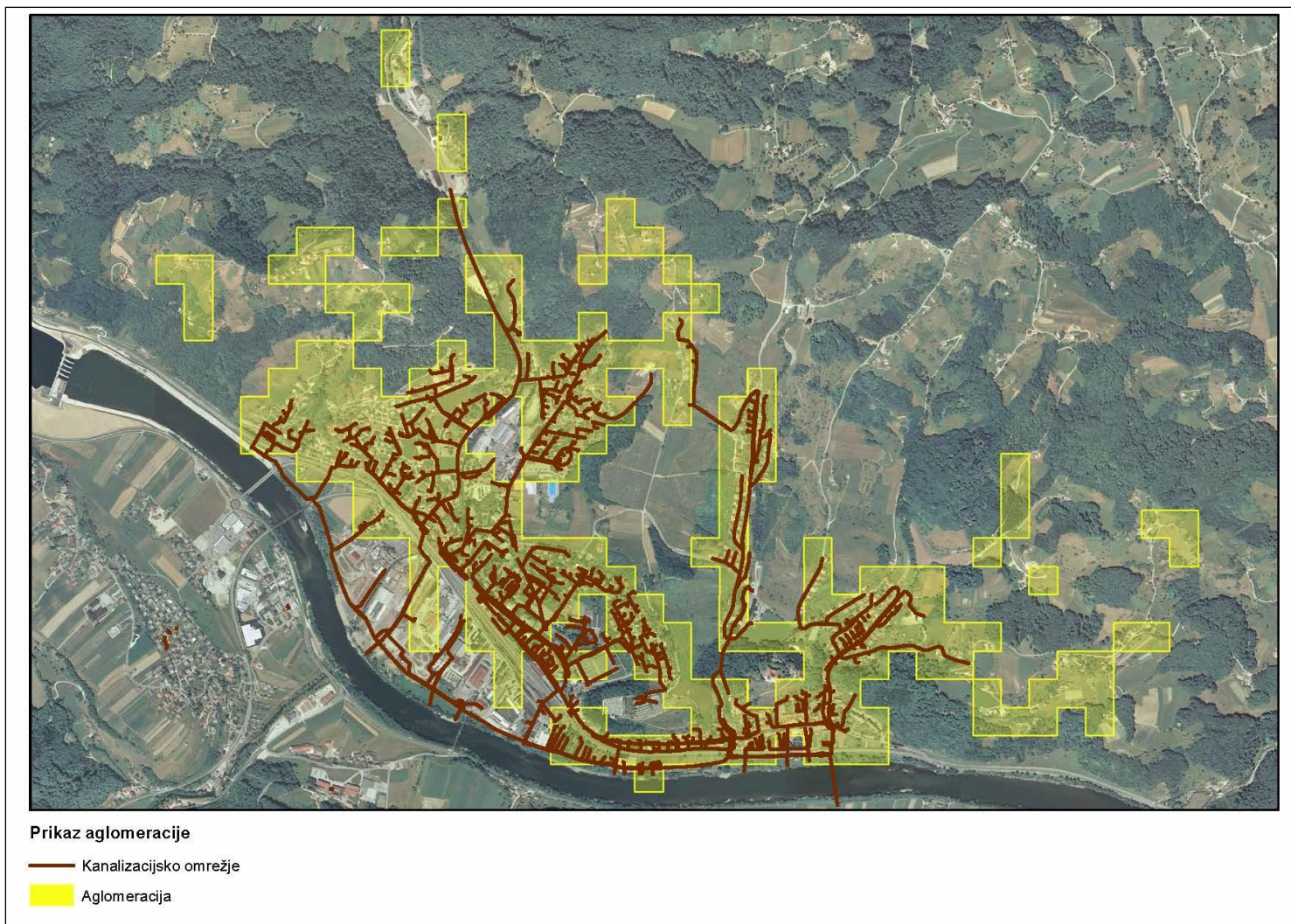
- . prostorski akti → prostorska umestitev
→ pogoji za gradnjo
→ opremljanje stavbnih zemljišč
→ **temelj za prenos v prostor / izvedbo**

- . (projektna dokumentacija: tehnične, lokacijske, funkcionalne, oblikovne značilnosti)

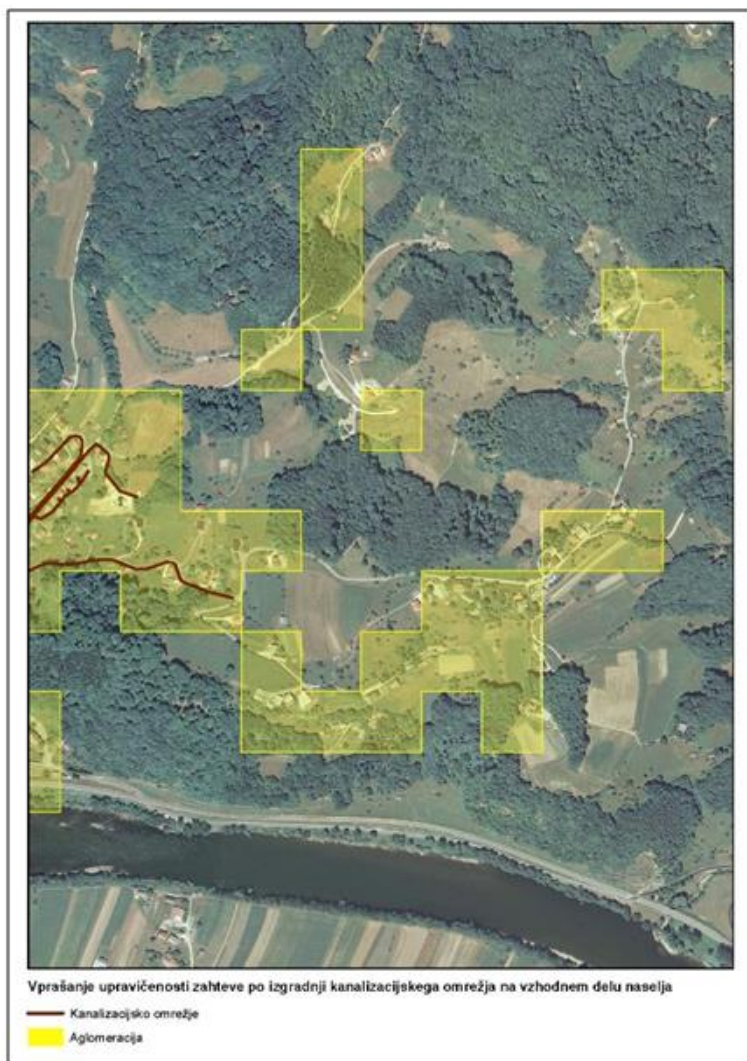
Infrastruktura - Sektorski načrti

- Pomen sektorskih dokumentov (načrtovanje vs. poročanje)
- Strokovna podlaga za vse nadaljnje (razvojne) akcije
 - ... območje javnega vodovoda, območje aglomeracij (območje javne kanalizacije)...
 - ... območje obveznega priključevanja ... osnove za določitev območij obveznega priključevanja ... (minimalna) komunalna opremljenost ...
 - ... povezava s prostorskim načrtovanjem ...
 - ... EUP (enote urejanja prostora)
- ... 68 občin posredovalo podatke, od tega 14 skladno (2013, Operativni program oskrbe s pitno vodo 2016-2021) ...

Infrastruktura - Sektorski načrti



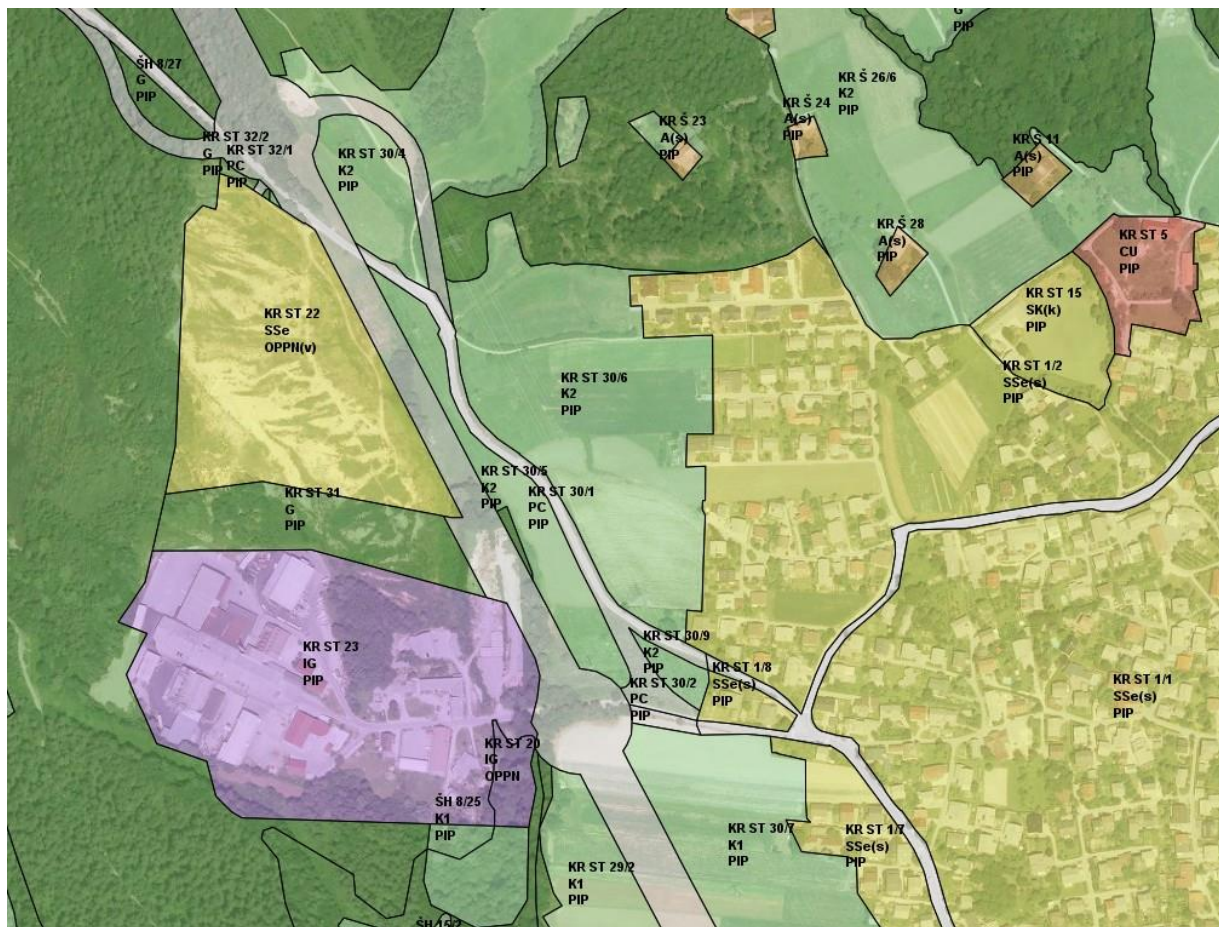
Infrastruktura - Sektorski načrti



Prostorski akti

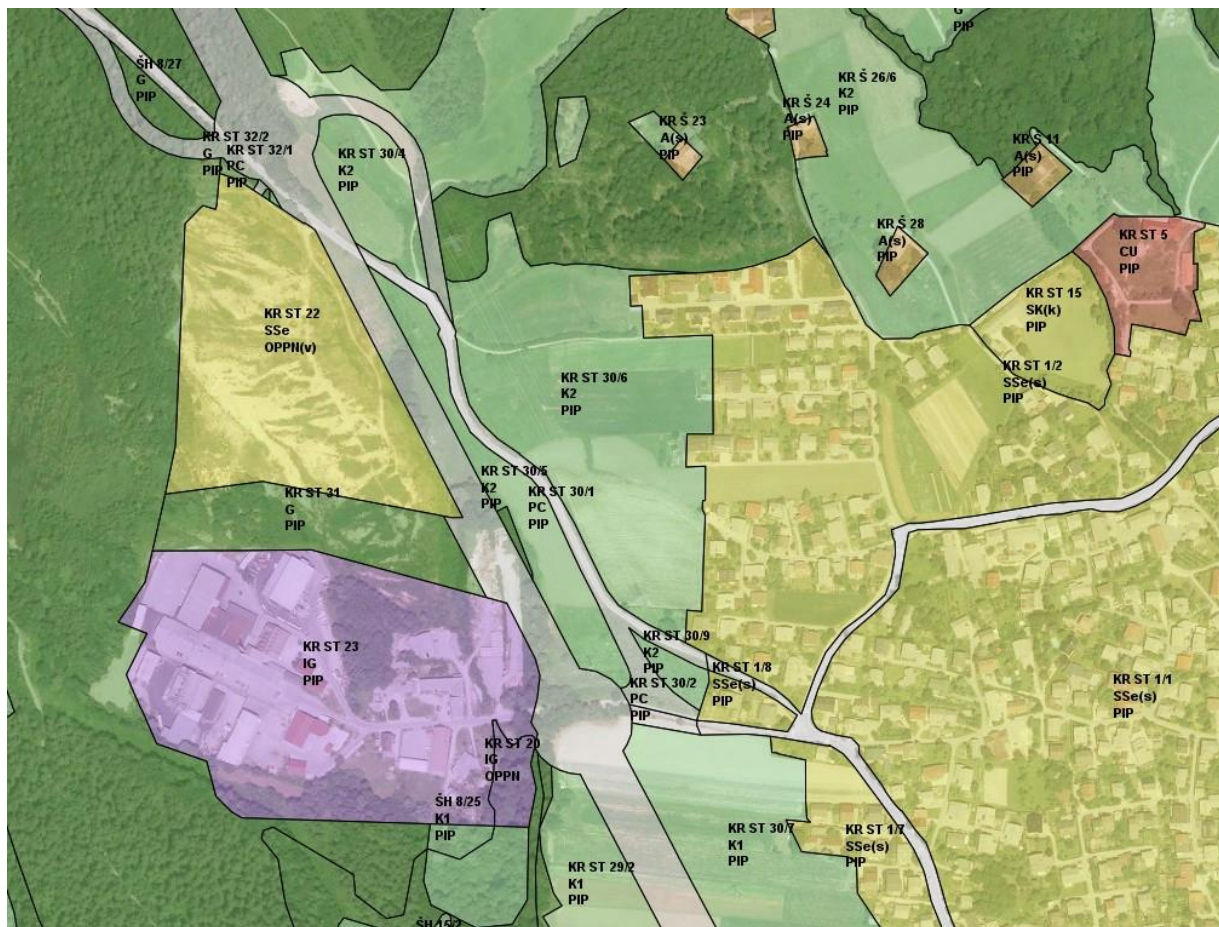
- OPN / OPPN - temeljni (izvedbeni) prostorski dokument
- določa pogoje za umeščanje objektov v prostor
- podrobna namenska raba prostora
- pogoji glede priključevanja objektov na GJI
- obstoječa in predvidena omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture, na katera se morajo posamezna območja - EUP - obvezno priključiti, in obveznosti, ki izhajajo iz tega (samooskrba!?)
- potek obstoječih in predvidenih omrežij ter objektov gospodarske javne infrastrukture in GJD
- omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture in GJD, ki jih je treba obnoviti

Prostorski akti



Določitev (novih) zazidljivih območij

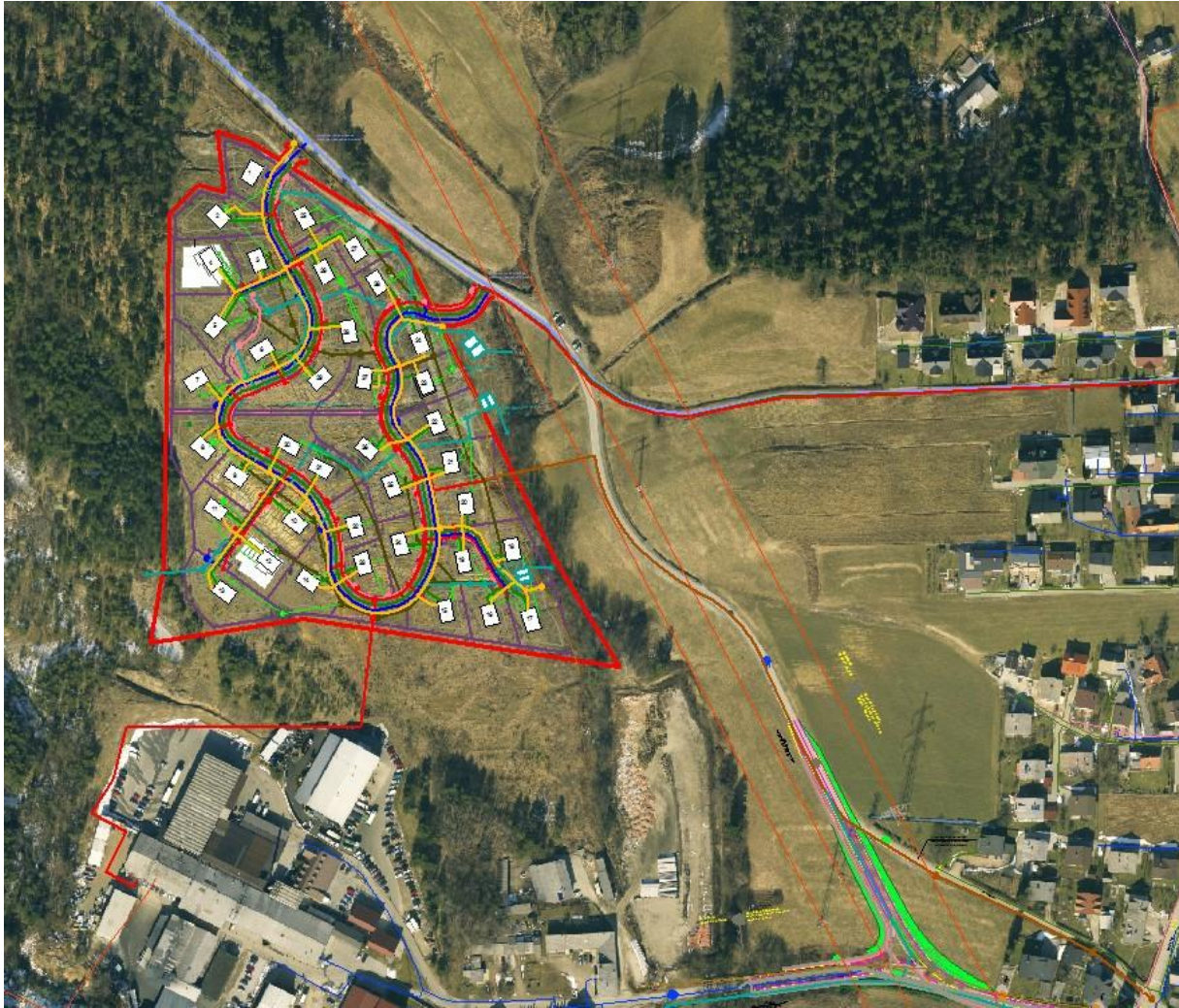
Prostorski akti



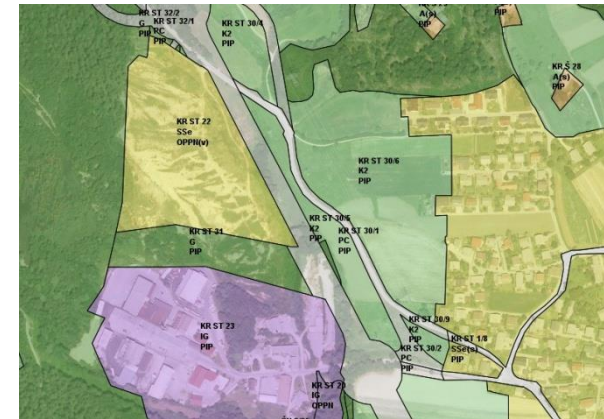
Določitev (novih) zazidljivih območij →

Neposredna obveznost občine, da ta zemljišča komunalno opremi

Prostorski akti



Komunalna ekonomika



Prostorski akti

- Poselitvena območja → razvoj GJI → strošek !
- Komunalna ekonomika: komunalna oprema, strošek, viri, ekonomičnost → izvedljivost ?
- Utemeljenost prostorske ureditve ? Potrebe ? Finančni vidiki načrtovanja ?
- Rezultat:
 - ... naknadno prilagajanje rešitev in ureditev v tehničnem, prostorskem, finančnem in časovnem smislu
 - ... ureditve neekonomične in dolgoročno finančno nevzdržne
 - ... visoki finančni prispevki zavezancev za plačilo dela stroškov
- Usmerjanje razvoja v prostoru ? naloga občine ! (dejansko: investitorji)
- Heterogenost oskrbnih območij (razprševanje poselitve namesto zgoščevanja)
- Faznost izvajanja prostorskih ureditev v PA ... hierarhija ... načrtovanje ... usmerjanje ...
- Predlog: elaborat komunalne ekonomike je sestavni del PA !

Opremljanje stavbnih zemljišč

- Praviloma na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ)
- POSZ (**predpis**):
 - ... operativni dokument, s katerim občina **načrtuje investicije v komunalno opremo in roke za izvedbo teh investicij**
 - ... dokument, s katerim se določijo podlage za **odmero komunalnega prispevka** (za obstoječo komunalno opremo in za načrtovano komunalno opremo, ki je vključena v občinski proračun za tekoče in naslednje leto)
- POSZ (**dejanski pomen v sistemu**):
 - ... ni operativni dokument
 - ... izključno **odmera komunalnega prispevka**
 - ... izhodišče za sklenitev pogodbe o opremljanju
- Pogodba o opremljanju stavbnih zemljišč kot posledica POSZ :
 - ... občine svojo izvorno nalogo opremljanja stavbnih zemljišč prenašajo na investitorje
 - ... plačilo komunalnega prispevka za načrtovano GJI v naravi

Skladnost opremljanja stavbnih zemljišč s prostorskimi akti

- Program opremljanja **ni načrtovalski**, ampak **operativni/izvajalski** dokument !!

Prostorski akt mora dati jasne odgovore na vprašanje:

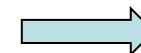
- kaj objekt potrebuje za svoje delovanje
- na kakšen način se te potrebe zagotavlja - javno / zasebno
- katero komunalno opremo je treba zgraditi (rešitve načrtovane komunalne opreme)



POSZ se vedno izdelava za že znane rešitve

Prostorski akt mora:

- upoštevati in uskladiti interese vseh deležnikov v prostoru (ne samo investitorja, ki naroča OPPN)
- upoštevati mora ekonomičnost gradnje komunalne opreme



S POSZ se ne da vplivati na kakovost oziroma ekonomičnost načrtovanih rešitev

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ)

- Program - Programiranje (načrtovanje) - nova komunalna oprema ?
- Območje celotne občine (OPN) vs. območje OPPN
- Območje celotne občine - obstoječa GJI in del nove GJI (npr. kanalizacija)
- Območje OPPN - nova GJI (načelno dovolj natančni podatki/izračuni)
- Izhodišče za plačilo komunalnega prispevka
- Problem: nenatančnost podatkov, zavestne prilagoditve podatkov (vplivanje na rezultat)
... podatki o infrastrukturi, skupni in obračunski stroški, obračunska območja, določitev NTP IN GP, podrobnejša merila (prva dva grafa !?)
- Višina komunalnega prispevka za obstoječo infrastrukturo je prilagojena končnemu zelenemu rezultatu

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ)

- Predlogi

Nova komunalna oprema:

... POSZ, programski dokument za gradnjo (obseg, čas, stroški) odmera komunalnega prispevka (za novo komunalno opremo)

Obstoječa komunalna oprema:

... Priključevanje na obstoječo komunalno opremo: prispevek za priključevanje na GJI !

Omejitev sklepanja pogodb o opremljanju stavbnih zemljišč

Komunalni prispevek

- sofinanciranje gradnje KO (tudi načrtovane)
- plačilo za minula vlaganja in pokritje stroškov nove GJI
- „nabiralniški“ vidik (unovčevanje dosedanjih aktivnosti, pasivizacija...)
- praviloma v višini, ki predstavlja “primerno” vrednost v občini (glede na dosedanje stanje, sosednje občine...)
- odmera v fazi izdaje GD (zgodnja faza, pogoj investitorjem, razpoložljiva sredstva)
 - ... potencialne spremembe: odmera v fazi dokončanja gradnje (v času priključitve na GJI) oz. pričetka gradnje (problem: nadzor)
- sestavljen iz deleža, ki ga določa GP in deleža, ki ga določa NTP objekta
 - ... potencialne spremembe: KP sestavljen iz deleža za opremljanje zemljišča in iz deleža za priključitev objekta
 - ... delež za opremljanje zemljišča se lahko odmeri kot akontacija

Komunalni prispevek

- tujina: praviloma razdeljeno na dva dela...
 - ... delitev na komunalni prispevek za skupno komunalno porabo, praviloma novogradnje (odmerja se od GP, odmerja občina)
 - ... delitev na strošek priključitve na komunalno opremo (odmerja se od BTP/NTP, odmerja upravljavec/lastnik komunalne infrastrukture, ki vanjo praviloma tudi vlaga nova sredstva)
- dilema: upoštevanje KP za obstoječo in načrtovano komunalno opremo:
 - ... primerna medsebojna primerjava, seštevek obeh ni sprejemljiv
- dilema: upoštevanje KP za primarni in sekundarni del komunalne opreme:
 - ... praviloma naj se pri medsebojni primerjavi upošteva seštevek obeh
- odmera po uradni dolžnosti: razpoložljivi podatki (REN, JR, GP - faktor 2,5...)

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp, Dt)

0,3 - 0,7

$$KP_{ij} = [A_{parcела} * C_{p_{ij}} * Dp] + [K_{dejavnost} * A_{tlorisna} * C_{t_{ij}} * Dt]$$

Simulacija: enostanovanjska hiša, parcela 550 m², BTP 260 m²

Dp:Dt	Fdej	KP (EUR)	KP/m ² NTP (EUR)
0,3:0,7	0,7	20.093,00	93,11
	1	24.155,00	111,93
	1,3	28.217,00	130,75
0,5:0,5	0,7	24.461,00	113,35
	1	27.362,00	126,80
	1,3	30.264,00	140,24
0,7:0,3	0,7	28.829,00	133,59
	1	30.570,00	141,66
	1,3	32.311,00	149,72

Simulacija: večstanovanjska hiša, parcela 3.760 m², BTP 8.272 m²

Dp:Dt	Fdej	KP (EUR)	KP/m ² NTP (EUR)
0,3:0,7	0,7	374.128,00	68,11
	1	503.370,00	91,64
	1,3	632.611,00	115,17
0,5:0,5	0,7	336.343,00	61,23
	1	428.659,00	78,04
	1,3	520.974,00	94,85
0,7:0,3	0,7	298.558,00	54,35
	1	353.948,00	64,44
	1,3	409.337,00	74,52

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

Olajšave in oprostitve

- ZPNačrt:
 - . za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo
 - . za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb
 - . za dozidavo, prizidavo, rekonstrukcijo, rušitev/novogradnjo do 50% (potrebna nadomestitev v občinskem proračunu)
- družbeni korektiv (mlade družine, gasilci, lastne investicije občine...),

Možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka

- pravila (različna ?)

Zaključek

- GJI je podrejena v prostorskih aktih
- Potrebe (natančno poznati) soočiti z razpoložljivimi viri
- POSZ naj obravnava načrtovano infrastrukturo
- Strošek priključitve na GJI individualne porabe se določi ločeno od komunalnega prispevka
- Komunalni prispevek se razdeli na del za priključitev na komunalno opremo in na del za opremljenost zemljišča (akontacija !?)
- Celovito obravnavanje GJI: sektorsko načrtovanje – PA – programski dokumenti – operativno izvajanje
- Sistemsko financiranje GJI

Hvala za pozornost !

**Tjaša Remic
Shuchita Špela Ložar
Marko Fatur**

**info@luz.si
LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana**



Celovito načrtovanje GJI

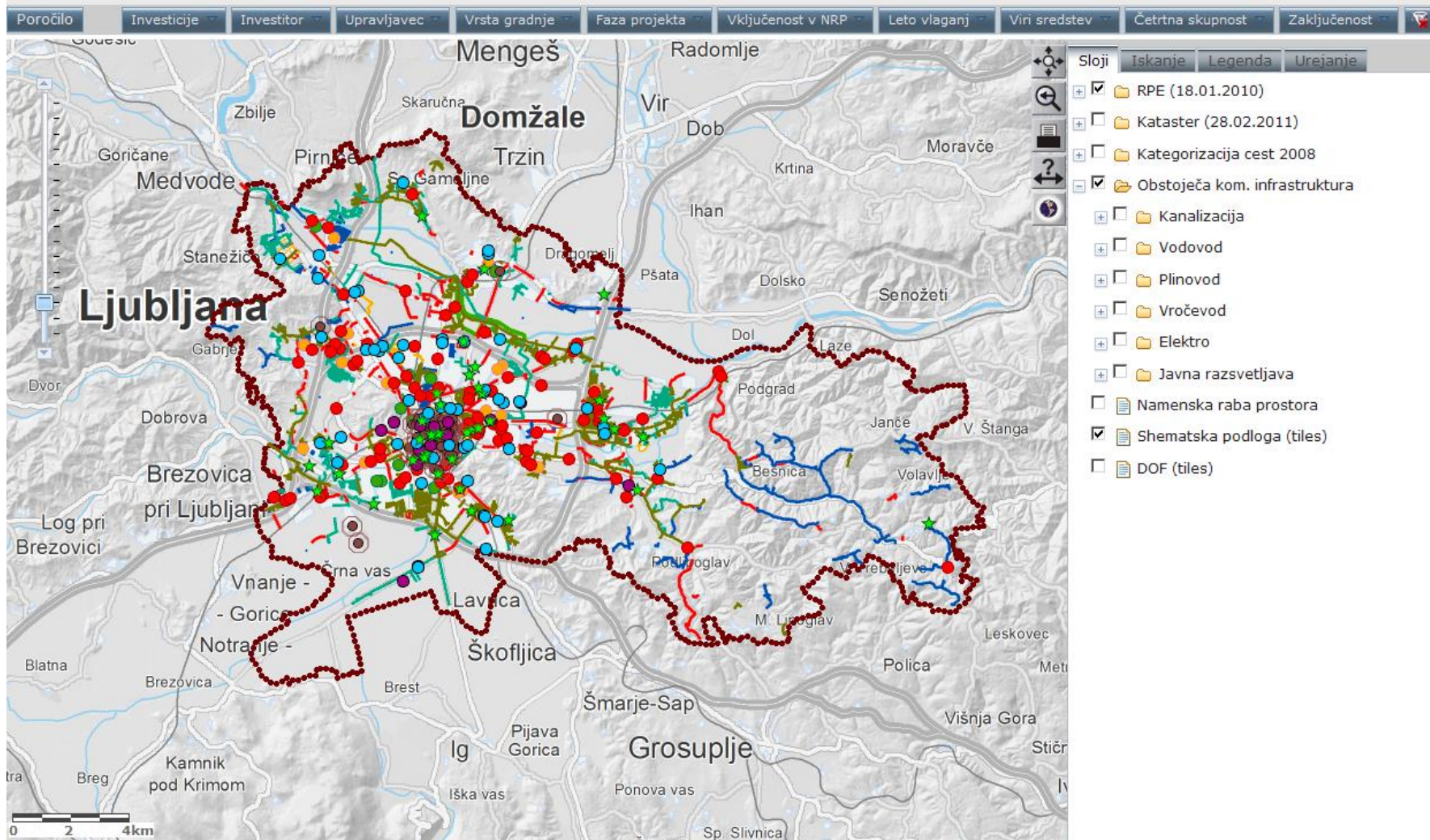
Aktivna vloga občine, vso novo GJI je treba načrtovati in spremljati v vseh fazah

Izdelava celovitega **programskega dokumenta** za vso načrtovano infrastrukturo

- prepoznati koristi (sektorski dokument, OPN in nadaljnje projektno vodenje)
- zagotovljena medsebojna prostorska, časovna in finančna uskladitev
- izrazito operativno – izvajalska funkcija
- osnova za celovito in dolgoročno načrtovanje
- usmeritev občine glede razvoja in gradnje GJI oziroma opremljanja stavbnih zemljišč - jasne usmeritve investitorjem
- sprotno preverjanje postavljenih ciljev in kontrola izvajanja programa,
- celovit, vendar fleksibilen in prilagodljiv
- možnost razširitve za druge prostorske ureditve

Celovit programski dokument - vstopni portal

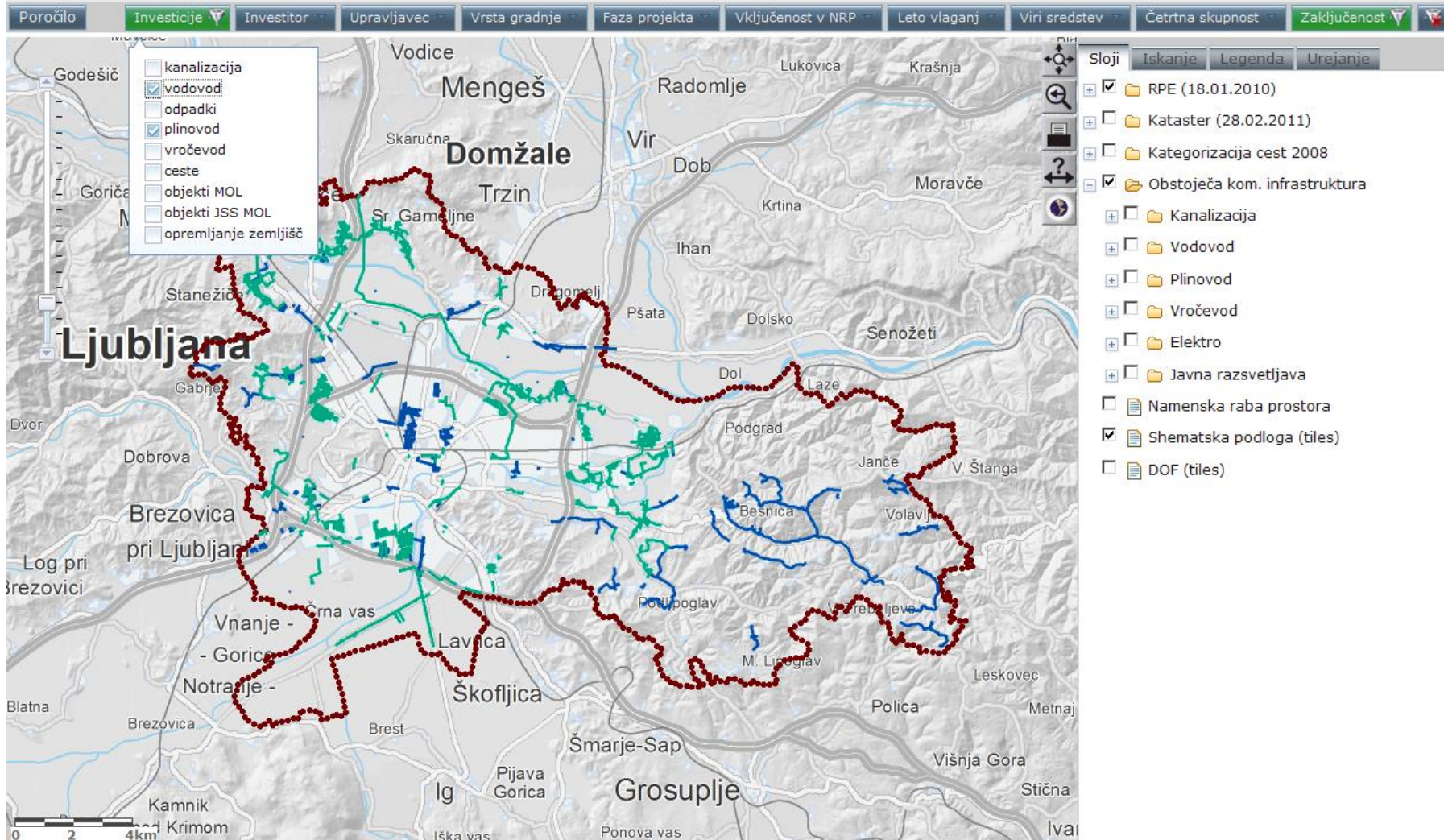
 Operativni program gospodarske javne infrastrukture



Celovit programski dokument - filtriranje po kriterijih



Operativni program gospodarske javne infrastrukture

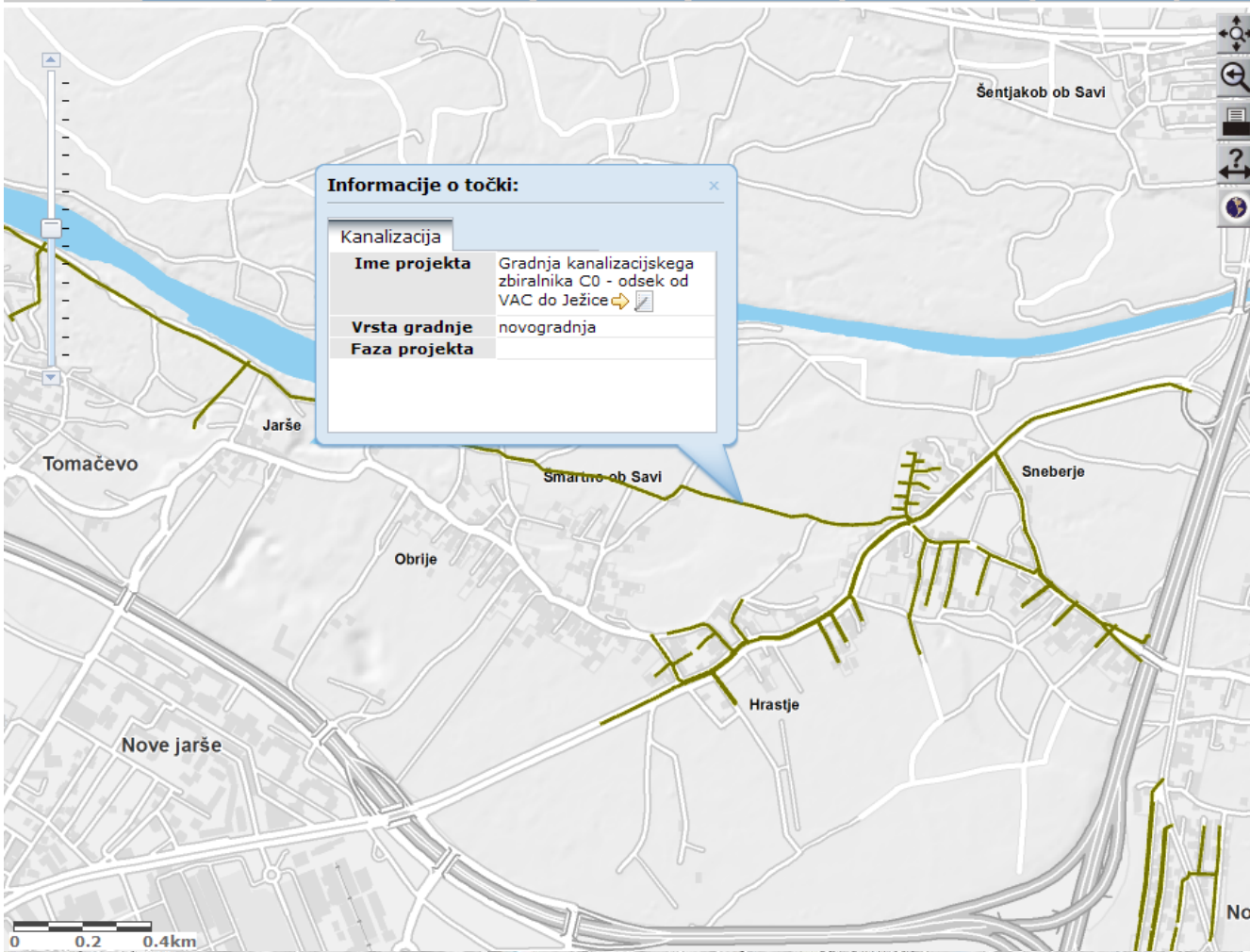


Celovit programski dokument - podatki



Operativni program gospodarske javne infrastrukture

Poročilo Investicije Investitor Upravljavac Vrsta gradnje Faza projekta Vključenost v NRP Leto vlaganj Viri sredstev Četrtna skupnost Zaključenost



Informacije o točki:

Kanalizacija

Ime projekta	Gradnja kanalizacijskega zbiralnika C0 - odsek od VAC do Ježice ↗
Vrsta gradnje	novogradnja
Faza projekta	

Sloji Iskanje Legenda Urejanje Info x	
Tip	Kanalizacija
Ime projekta	Gradnja kanalizacijskega zbiralnika C0 - odsek od VAC do Ježice
Šifra projekta	5862
Opis	
Investitor	MOL OGDG
Upravljavac	
Vodja projekta	
Vrsta gradnje	novogradnja
Vrsta infrastrukture	kanalizacija
Faza projekta	
Obseg vlaganj 2011	
Obseg vlaganj 2012	
Obseg vlaganj 2013	3.500.000€
Obseg vlaganj 2014	3.633.000€
Obseg vlaganj 2015	
Obseg vlaganj po 2015	
Viri sredstev: Evropa	85
Viri sredstev: država	
Viri sredstev: MOL	
Viri sredstev: ostalo	
Opomba	Gradnja kanalizacijskega zbiralnika C0 - odsek od VAC do Ježice, sofinancira EU do 85%
Zadnji uporabnik	
Čas zadnje spremembe	
Dokument	Povezava...



Celovit programski dokument - poročilo

Usklajevanje posegov v prostor

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Šifra projekta	Ime projekta	Opis	Opomba	Investitor	Upravitelj	Vredja projekta	Vredje gradnje	Vredja infrastrukture	Obdobje vplajev 2011	Obdobje vplajev 2012	Obdobje vplajev 2013	Obdobje vplajev 2014	Obdobje vplajev 2015	Obdobje vplajev po 2015	
Prikaži		027 - Tehnološki park Ljubljana			MOL SRPI				kanalizacija							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Medno - del		Gradnja kanalizacije v naselju Medno - del	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije na Ruoniku (Ruonik I, II, Pot na Orije)		Gradnja kanalizacije na Ruoniku (Ruonik I, II, Pot na Orije)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije od Žuleve vasi do A7 na Dolgem mostu		Gradnja kanalizacije od Žuleve vasi do A7 na Dolgem mostu	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije po Zaloški cesti (od VAC do Zadobrovske)		Gradnja kanalizacije po Zaloški cesti (od VAC do Zadobrovske) Investicijo vodi MOL-SRPI	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Gornji Rudnik		Gradnja kanalizacije v naselju Gornji Rudnik	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Hirstje		Gradnja kanalizacije v naselju Hirstje	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Polje (med Rjavo cesto in Zaloško cesto)		Gradnja kanalizacije v naselju Polje (med Rjavo cesto in Zaloško cesto)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Rašica		Gradnja kanalizacije v naselju Rašica	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Sostro		Gradnja kanalizacije v naselju Sostro	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v naselju Zapuže (Kamnogoriška - del)		Gradnja kanalizacije v naselju Zapuže (Kamnogoriška - del)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v Novem Polju		Gradnja kanalizacije v Novem Polju	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v Spodnji Hrušici (Krožna pot, Cesta v kostanj)		Gradnja kanalizacije v Spodnji Hrušici (Krožna pot, Cesta v kostanj)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v Šmartnem (Gustiščičeva, Šmartno, Pšatnik, Ul. Jožeta Štruklja)		Gradnja kanalizacije v Šmartnem (Gustiščičeva, Šmartno, Pšatnik, Ul. Jožeta Štruklja)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v Vevčan (C. 30. avgusta, Papirniški trg)		Gradnja kanalizacije v Vevčan (C. 30. avgusta, Papirniški trg)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacijskega zbiralnika CO - osek od Ježice do ČN Brod		sofinancira EU do 85%	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Gradnja kanalizacije v Zgornjem Kašlju (Kašejska cesta od 140 do 70)		Gradnja kanalizacije v Zgornjem Kašlju (Kašejska cesta od 140 do 70)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Ilovica ob izanski cesti		Ilovica ob izanski cesti	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Kozarje (Španova, Kozarska, Ul. J. Japlja, Tiranova)		Kozarje (Španova, Kozarska, Ul. J. Japlja, Tiranova)	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Tržaška od 437 proti zahodu		Tržaška od 437 proti zahodu	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	0	Ureditev kanalizacije za odvod padavinskih voda zaradi ureditve Malega grabna od Bokalskega jezua do izliva v Ljubljano		Ureditev kanalizacije za odvod padavinskih voda zaradi ureditve Malega grabna od Bokalskega jezua do izliva v Ljubljano	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	5802	Gradnja kanalizacije na območju Sibirije		Gradnja kanalizacije na območju Sibirije	MOL OGDP				novogradnja							
Prikaži	5862	Gradnja kanalizacijskega zbiralnika CO - osek od VAC do Ježice, sofinancira EU do 85%		Gradnja kanalizacijskega zbiralnika CO - osek od VAC do Ježice, sofinancira EU do 85%	MOL OGDP				novogradnja							
									oe							

Hvala za pozornost !

**Tjaša Remic
Shuchita Špela Ložar
Marko Fatur**

**info@luz.si
LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana**

