

številka: **1/2017**

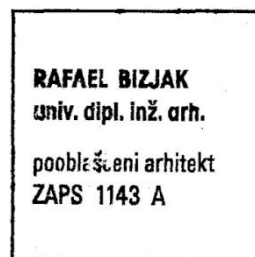
projekt: **Strokovne podlage za OPPN GO_2/2_SSe Žabja vas
z variantnimi rešitvami pozidave**

faza: **osnutek**

naročnik: **Občina Idrija, Mestni trg 1, Idrija**

izvajalec: **GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA, Rafael Bizjak, s.p.**

projektant: **Rafael Bizjak, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1143 A, št.:00981**



datum: **Idrija, feb. 2017**

VSEBINA:	str.
1. UVOD	2
2. ANALIZA STANJA PROSTORA	3
3. ANALIZA PRAVNEGA STANJA	4
- analiza OPN Idrija	4
- analiza lastništva	8
- analiza načinov opremljanja in izračuna komunalnega prispevka	12
- komasacijski postopek	17
4. PROBLEMATIKA t.i. razpršene gradnje in strnjene gradnje	18
5. PREDLOG rešitev	20
- V1 vrstne hiše	22
- V2 prostostoječe hiše	23
- V3 prostostoječe hiše 1.faza komasacije	26
6. PRILOGE	29
- shema aktivnosti »projekt Žabja vas«	30
- arhigram, izračun investicije referenčnega objekta	31
- izračun komunalnega prispevka na enoto mere	32
- shema komasacijski postopek	33
7. ODGOVORI NA VPRAŠANJA, POBUDE, PREDLOGE,...	34
8. GRAFIČNE PRILOGE:	
1. Pregledna karta območja	1:2.500
2. Izvleček iz OPN Idrija	1:2.500
3. parcelno stanje jan.2017	1:2.500
4. teren – plastnice	1:2.500
5. javne ceste	1:2.500
6. infrastruktura GJI	1:2.500
7. energetska infrastruktura	1:2.500
8. območje urejanja 1.faza	1:2.500
9. obstoječa situacija	
10. obstoječa situacija – pogledi	
11. V1 vrstne hiše	
12. V1 vrstne hiše - pogledi	
13. V2 prostostoječe hiše	
14. V2 prostostoječe hiše - pogledi	
15. V3 varianta 1.faza	
16. V3 varianta 1.faza - pogledi	
9. GRAFIČNI PRIKAZI IN PODATKI (v digitalni obliki)	

1. UVOD:

Občina Idrija namerava na območju Žabje vasi v Godoviču sprostiti gradnjo večjega števila individualnih objektov za potrebe občanov in tako zmanjšati pritiske na razpršeno gradnjo v prostoru. V ta namen želi sprejeti nov Občinski podrobni prostorski načrt OPPN GO_2/2_SSe Žabja vas. Glede na to, da Občina ni lastnik zemljišč na tem območju bo morala pri pripravi akta sodelovati tudi s sedanjimi lastniki zemljišč, tako s tistimi, ki so izkazali namero po prodaji, kot tistimi, ki se za to še niso ali ne bodo odločili. Glede na zadostno število novogradenj je odvisna tudi gradnja nove GJI in dovoznih cest.

Občina ima sicer sprejet program opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje občine in Odlok na osnovi katerega zaračunava komunalni prispevek novograditeljem, kot tudi lastnikom objektov, ki se prvič priključujejo na GJI, vendar velja za območja urejanja OPPN drugačen režim opremljanja zemljišč.

Težava, ki je že dolgo prisotna v prostoru pa je, da se GJI in ceste ne gradijo načrtno, gradnja je stihijska, opremljanje z večjim ali manjšim časovnim zamikom sledi pobudi novo graditeljev, gradnja je zaradi interesa lastnikov neracionalna z vidika prostora in stroškov – prostorske ekonomije, saj dosegajo dejanske gostote oziroma faktor zazidanosti znotraj naselij samo $FZ=0,2$ ali manj, čeprav je v OPN za vsa območja SSe določen $FZ=0,4$ kar pomeni, da je gostota vsaj za polovico prenizka. Večina stavbnih parcel individualnih objektov v naseljih je minimalno velikosti 1.000 m², med objekti so velike razdalje, kar povzroča drago GJI. (še racionalna gradnja je po ugotovitvah Komunale do 30 m razdalje med objekti). Še slabša slika pa je gradnja izven območij naselij. Analiza prostora je pokazala, da na območju t.i.krajine živi tretjina vseh prebivalcev občine v okoli 1.360 objektih s hš, od teh pa je kar 2/3 objektov, ki niso kmetije ampak čisti stanovanjski objekti, ki predstavljajo razpršeno gradnjo v prostoru s pomanjkljivo komunalno opremo.

Glede na ponudbo Občine z dne 1.12.2016 je razvidno, da želi Občina izdelati idejno zasnovo pozidave za celotno območje OPPN GO_2/2_SSe na površini 8 ha, konkretno pa bi sprejela izvedbeni akt po posameznih fazah glede na možnost odkupov zemljišč za gradnjo s strani lastnikov zemljišč.

Za potrebe načrtovanja mora Občina po sprejetju OPPN z lastniki zemljišč skleniti komasacijsko predpogodbo, s katero se lastniki zavežejo, da bodo parcele združili v skupno območje, od tega se bo najprej odparceliralo javno dobro, kjer bodo potekale ceste in GJI, šele na to se bodo lahko delile parcele na posamezna stavbna zemljišča proporcionalno glede na velikost lastnine. Brez te sklenjene pogodbe in komasacije ni mogoča izvedba OPPN! Glede na tradicionalen način gradnje in tipologije pozidave ter pričakovanj investitorjev, bo zelo težko dosegati večje gostote prebivalstva s pozidavo dvojčkov, vrstnih hiš, združenih atrijskih objektov, manjšimi stavbnimi parcelami do 600 m² ter tudi manjšimi objekti stanovanjskih hiš do 75 m² bruto tlorisne površine. Vse to pa posledično vpliva tako na višino komunalnega prispevka, kot obremenitev javnih sredstev in posledično tudi investitorjev.

2. ANALIZA STANJA PROSTORA

Opis območja, velikosti, pozidano, nepozidano

Območje predvidene pozidave se nahaja v Žabji vasi z oznako enote urejanja prostora GO_2/2_SSe, ki leži južno od centra vasi Godovič na rahli vzpetini in se prevali proti Šebalku. To je izrazito kraški svet, na trdnem triasnem dolomitnem apnencu v vplivnem območju idrijske prelomne cone (Geološka karta J.Čar) s plitvim humuniziranim pokrovom. Območje je na nekaterih delih poraščeno z grmovjem in redkim drevjem, večino zemljišč pa so skromne košne in pašne površine. Zaradi bližine delovnih mest, centra vasi, neintenzivne rabe zemljišč in na prisojni legi, so površine primerne za poselitev. Več let so v občinskih planih predvidene za individualno poselitev.

Območje pozidave se blago dviga proti jugu in se preko manjšega sedla spusti v zaselek Šebalk na 590 mnv. Razlika med najnižjo višinsko točko 595 mnv na križišču in vrhom 620 mnv je 25 m na razdalji 210 m, kar predstavlja poprečno 12% naklona terena. Spodnji južni del je zaradi strmin poraščen z redkim gozdom in ni zazidljiv. Obstoječi objekti in posamezne kmetije se nizajo razpršeno ob dveh javnih poteh proti Šebalku in cestnemu predoru. Glede na morfologijo terena se območje deli na severni in južni del, prehod osrednji del pa predstavlja blago sedlo. Velikost celotnega območja je cca.8 ha, ki pa je dejansko zazidljivo v velikosti 4,90 ha, zelenih oziroma gozdnih površin pa je 2,25 ha. Trenutno pa je mogoče za pozidavo okoli 1,80 ha v dveh delih, kjer so lastniki izrazili t.i. namero o prodaji zemljišč za gradnjo.

Zazidljivo območje 1. faze okoli 1,80 ha zajema naslednje parcele vse k.o. Godovič:

Severni del: 107/3, 107/3, 102/2, 102/2, 107/4, 1544/2, 102/1 in 104

Južni del: 901, 832/3*, 900/2, 902/7 in 900/1 (*nezazidljiva parcela)

Občina želi v prvi fazi izdelati zasnovo poselitve za celotno območje v treh variantah (ki ni nikakor zavezujoče za lastnike zemljišč, investitorje kot za Občino in tudi nima pravnih posledic, ne posega v pravice udeležencev). Na osnovi izbrane rešitve s konsenzom vseh strank, pa bi se izdelovali posamezni podrobni prostorski načrti glede na interes prodaje in pozidave. Južni del prisojnega območja lahko zapolnimo s hišami, ki se odpirajo proti jugu (sodobni pasivni in aktivni solarni objekti, nizkoenergijske in plus energijske hiše), severni del pa z objekti, ki gledajo na center vasi, kot bolj urbani del. Vsega skupaj je mogoče postaviti okoli 50 novo grajenih prostostojećih objektov (v primeru vrstnih hiša pa cca.70), kar je glede na dinamiko gradnje občine Idrija v zadnjem času tudi večletna zaloga stavbnih zemljišč.

Projekta se je potrebno lotiti na pragmatičen način in sicer z upoštevanjem interesa vseh deležnikov. V okviru KS Godovič bi bilo smiselno in potrebno organizirati neformalno delovno skupino sestavljeno iz predstavnikov deležnikov (po eden od lastnikov zemljišč, eden od potencialnih investitorjev in predstavnika Občine), ki bi bila posvetovalno telo v fazi izvedbe projekta, obveščala bi deležnike, usklajevala interese in rešitve ter sodelovala z izvajalcem OPPN.

3. ANALIZA PRAVNEGA STANJA

ANALIZA OPN Idrija

V strateških in razvojnih dokumentih občine Idrija je Godovič edino naselje, ki ima močan razvojni potencial in predvideva širitev tako z vidika gospodarstva, obrti, storitvenih dejavnosti kot poselitve. Del tega razvoja je tudi območje Žabje vasi. Ob tem se zastavlja vprašanje KS in njenih prebivalcev, ali so pripravljeni in želijo te spremembe, razvoj, nove prebivalce ali ne. Če je odgovor na to vprašanje pritrdilen, potem je smiselno razmišljati o novih poselitvenih površinah, v nasprotnem pa se stanje samo ohranja. Vendar je ob tem potrebno upoštevati tudi dejstvo, da za to območje obstaja velik interes po gradnji in da se bo ne glede na odločitve KS Godovič tu dogajala v prihodnje pozidava, če ne načrtovana pa stihijska!

V OPN Idrija je območje GO_2/2_SSe Žabja vas opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš SSe, z načinom urejanja OPPN. Kar pomeni, da je potrebno za gradnjo objektov izdelati občinski podrobni prostorski načrt, ki predstavlja pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja GD za posamezni objekt. Torej v primeru, da se ne sprejme prostorskega akta gradnja na tem območju ni mogoča, tudi če obstaja interes po prodaji zemljišč in seveda interes po gradnji.

Izvelek iz OPN, ki se nanaša na gradnjo SSe na območju Žabja vas:

59.člen

(območja stanovanj – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte (SSe))

NAMEMBOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
<p>(1) Dopustne dejavnosti in objekti</p> <p>Dopustne so eno in dvostanovanjske stavbe, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim, kot so garažne stavbe, športna igrišča za športe na prostem, otroška in druga javna igrišča.</p> <p>Dopustni so pomožni objekti v skladu z 12. členom.</p>
<p>(2) Posebni pogoji za pogojno dopustne dejavnosti in objekte</p> <p>Poleg bivanja so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti: poslovne, manjše obrtne, storitvene in trgovske dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti. V sklopu stanovanjskih objektov, so dopustne ureditve nastanitvenih kapacitet.</p> <p>Pogojno so dopustne spremljajoče stavbe splošnega družbenega pomena, storitvenih dejavnosti in trgovin, ki služijo tem območjem.</p> <p>Spremljajoče dejavnosti so dopustne, če so izpolnjeni naslednji pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none">- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta ali dejavnosti,- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo,- dejavnost ne vpliva moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšuje pogojev bivanja,- garaže se praviloma zagotavljajo pod ali v okviru stavb,- površina za poslovne, obrtne in trgovske dejavnosti naj ne presega 200 m² BEP. <p>V okviru obstoječih kmetij je dovoljena gradnja novih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje, če ne vplivajo moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšujejo pogojev bivanja.</p>

Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu.

(3) Posebni pogoji za dopustne gradnje in druga dela

Za dvojčke, atrijske in vrstne hiše veljajo naslednji dodatni pogoji:

- Dovoljena je dozidava obstoječih končnih stanovanjskih stavb, če velikost zemljišča gradbene parcele ustreza pogojem novogradnje objektov. Prizidani objekt mora biti po gabaritih objekta, naklonu strehe in v oblikovanju usklajen z objektom, h kateremu se prizidava.
- Nadzidave obstoječih atrijskih hiš in vrstnih hiš niso dopustne.

Kadar gre za mansardna stanovanja oziroma za stanovanja v izkoriščenih podstrešjih so za osvetlitev podstrešnih prostorov dovoljena okna v ravnini strehe ter strešni pomoli, ki pa ne smejo biti daljši kot $\frac{1}{2}$ dolžine strehe.

Za vse obstoječe večstanovanjske objekte znotraj območij SSe velja, da se jih lahko poleg vzdrževanja, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, ... tudi odstrani in zgradi nadomestni objekt na osnovi meril in pogojev iz 60.člena OPN.

VELIKOST

(4) Dopustna stopnja izkoriščenosti gradbene parcele

Za prostostoječe eno in dvostanovanjske objekte ter dvojčke:

FZ= 0,4

Za vrstne in atrijske objekte:

FZ= 0,6

(5) Višinski gabariti objektov

Dopustni višinski gabarit eno in dvostanovanjskih objektov je največ P+2+M, kota slemena je do 13,00 m nad terenom. Če se nahaja objekt na strmem terenu, je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Kota slemena je do 13,00 m, merjeno od kote terena na nevkopani strani. Kadar so gabariti okoliških stavb večji, se stavba prilagaja okoliškemu gabaritu.

Za atrijske objekte je višinski gabarit največ P+1.

III.5 Usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov

195.člen

(GO_2/2_SSe (OPPN) - Žabja vas)

(6) Za območje je potrebno izdelati OPPN.

(7) **Dopustni objekti** so tudi vrstne in atrijske hiše, dvojčki.

(8) **Dovoljene gradnje** so tudi stanovanjski objekti v manjših strnjjenih nizih (atrijske, vrstne hiše) vendar največ do pet enot v nizu, dvostanovanjski objekti (dvojčki), samostojni enostanovanjski objekti, skupne garaže, parkirišča, otroško igrišče.

(9) **Faktor izrabe** FIO=0,6.

(10) **Gabariti objektov:** stanovanjski objekti K+ P+1+M, skupne garaže P.

(11) **Druga merila in pogoji**

Gradbene parcele in tipologija gradnje se prilagajajo tipologiji terena. Ohranja se delež gozdnih dreves na območju trenutnega gozda. V območju se lahko oblikuje več različnih morfoloških enot z različno tipologijo gradnje. Dovoljena je modernejša zasnova arhitekture, vključno z obliko strehe. Podporni zidovi in škarpe za premostitev višinskih razlik so dovoljeni v maksimalni višini 2 m in morajo biti ozelenjeni.

Iz navedenega sicer ne izhaja, da mora biti podrobni prostorski akt OPPN v skladu s PIPi, ki jih določa OPN, kajti tako Izvedbeni del OPN kot OPPN sta hierarhično enakovredna akta in veljata na točno določenem območju občine. OPN velja za celotno območje občine, razen

tam, kjer je določen način urejanja OPPN. Podrobni in izvedbeni prostorski akti morajo namreč biti skladni s Strateškim delom OPN, podrobno namensko rabo, mejo ureditvenega območja in usmeritvami, ki jih OPN predpisuje, nikakor pa ne s PIPi in podrobnimi urbanističnimi merili, kot so npr. velikost objektov, gabariti, odmiki, oblikovanje objektov, itd... Če bi bilo tako, potem podrobnih načrtov ne bi bilo potrebno oziroma mogoče sprejemati.

OPN torej določa območje kot stanovanjsko gradnjo eno in dvostanovanjskih objektov prostostojećih hiš ali gostejše pozidave dvojčkov, vrstnih hiš ali atrijskih hiš. Dopustne so sicer tudi druge spremljajoče dejavnosti, ki nimajo negativnega vpliva na bivalno okolje kot so poslovni prostori, obrtne delavnice, trgovine, itd... višina objektov je določena z etažami max.P+2+M oziroma glede na teren K+P+1+M, (skupaj 4 nivoje, kar je verjetno pomota v OPN) zavezujoča pa je max.svetla višina objekta do slemena 13 m od najnižjega dela objekta. Torej so lahko kletni prostori oziroma pritlični del tudi višji za potrebe dejavnosti. Pri dejavnostih pa se moramo zavedati, da so zelo omejene znotraj stanovanjskega območja in ne omogočajo širitve izven gabaritov objekta in predpisanih toleranc. Vsaka moteča dejavnost glede vplivov na okolje in človeka, onesnaževanja zraka, vode, zemlje, hrupa, povečanja prometa, sevanj ali svetlobnih obremenitev je nedopustna. Oblikovanje, tlorisni gabariti in orientacija objektov ni določena, prav tako tudi ne materiali za gradnjo ali samo kot klasična masivna gradnja ali kot montažna gradnja. Določen je tudi dopustni faktor zazidanosti, ki ne sme presegati $FZ=0,4$ in $FIO=0,6$, kar pa je vsekakor težko doseči s prostostojećo gradnjo objekta na lastni parceli. Drugih omejitev in usmeritev OPN ne navaja. Glede na pomanjkanje stavbnih zemljišč in velikosti območij je povsem nepotrebno in neracionalno namenjati prostore za skupne garaže, prostore za igrišča in igrala, kajti le ta še v večjih naseljih klavrno propadajo zaradi neuporabe, varnosti in ne vzdrževanja (tudi zasebniki ne želijo vlagati v skupne objekte in naprave). Po slovenskem prostoru se ta igrala pojavljajo predvsem individualno pri posameznih hišah. V neposredni bližini območja so gozdne površine, rekreacijski park Šebalk, igrišča vrtca in šole, itd...tako da teh igrišč znotraj OPPN vsekakor ni racionalno umeščati, zmanjševati prostor pozidave in seveda kdo bo to tudi plačal? !!! Godovič je namreč manjša vas, dostopnost iz enega dela do drugega dela pa je manj kot 5 min peš hoje.

Velikosti objektov, tlorisni in višinski gabariti, odmiki, tolerance, namembnost, oblikovanje, fasade, barve, materiali, strehe z nakloni in barvo, postavitve in oblikovanje pomožnih objektov itd... bodo podrobno določeni v Odloku OPPN GO_2/2_SSe Žabja vas!

V 53.členu Odlok določa, da se lahko izdelata na območjih OPPN tudi več posameznih OPPN kot faze, vendar pod pogojem, da se izdelata strokovne podlage za celotno območja in da se sprejme ob tem OPPN tudi omrežje javne prometne in gospodarske infrastrukture za celotno območje. Izdelati je potrebno program opremljanja za celoto, ki bo podlaga za izračun posameznega programa opremljanja OPPN. Ker pa gre v primeru Žabje vasi za OPPN, ki je zaradi lastništva v celoti neizvedljiv, bo potrebno OPPN sprejemati po posameznih fazah oziroma zaključnih celotah, ne pa za celotno območje. Prometno omrežje in GJI za celotno območje bosta izdelani kot idejna zasnova (varianta) in jih enako kot v primeru CKU lahko sprejme občinski svet.

Sprejemati OPPN na območju zasebnih parcel, katere lastniki niso pripravljene prodati za gradnjo je nedopustno, nerealno in tudi nezakonito. V kolikor se lastnik zemljišča s tem ne strinja, da preko njegovega zemljišča poteka javna cesta in GJI, ne dovoli komasacije, potem je OPPN za ta del nesprejemljiv oziroma neizvedljiv, saj lahko Občina gradi in opremlja GJI samo na zemljiščih v lasti občine in javnem dobru.

Takega OPPN ne more izdelati niti izdelovalec akta, še manj pa ga sprejemati Občinski svet. Lastništvo je v fazi sprejemanja akta ključni element za realizacijo. Občina mora namreč pred izdajo GD za cesto in GJI izkazati pravico graditi.

ANALIZA LASTNIŠTVA:

Analiza ne navaja nobenih osebnih podatkov, števil parcel, lastnikov zaradi varstva podatkov. Območje je v celoti v lasti fizičnih oseb. Dejstvo je, da je mogoč sprejem OPPN Žabja vas samo na tistem delu parcel, kjer je možen odkup teh parcel za gradnjo (zainteresirani lastniki), na preostalem območju pa ne. Občina namreč nima pravne podlage za to, da bi lastnike zemljišč kakorkoli prisilila v podajo (razlastitev ipd.), saj v tem primeru ne gre za gradnjo v javnem interesu, ampak za zasebni interes. Pravna podlaga bi bila samo v primeru gradnje javnih cest in GJI, pa še takrat je bolje doseči z lastniki konsenz in sporazum (saj se gradi javno dobro za vse pod enakimi pogoji tudi za lastnike teh zemljišč)

Torej Občina ne bo nikogar od lastnikov prepričevala, silila ali uporabila pravna sredstva glede prodaje zemljišč. Zasebna lastnina ostaja nedotakljiva. Bi pa morali lastniki teh zemljišč vsekakor razmisliti in preračunati, ali ne bi bilo bolje ta zemljišča prodati po ceni komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča in s temi sredstvi odkupiti druga kvalitetnejša kmetijska zemljišča, saj je razmerje vrednosti zemljišč 16,5:1 (mogoče bi bile tudi zamenjave zemljišč med fizičnimi osebami ali bolje z Občino, če ima v lasti takšna zemljišča v bližini). To razmerje je seveda po uradnih evidencah nepremičnin GURSa na podlagi množičnega vrednotenja, kot osnova za obdavčitev nepremičnin. Argumenti za to so s kmetijskega vidika: manj primerni ekstenzivni travniki in pašniki, zanemarljiv hektarski donos, majhna velikost parcel in površin za kmetijsko dejavnost, poraščenost z grmovjem, posamezni skalni osamelci, bližina naselja in stanovanjskega območja, bližina cest glede prometa, hrupa, prahu, otežena dejavnost,...po drugi strani pa se veliko bolj kvalitetnih kmetijskih površin zarašča ali degradira, kot je v primeru Žabje vasi. Območje je tudi v občinskih prostorskih aktih namenjeno gradnji, ki bo ne glede na današnje stanje v prihodnosti bolj naklonjeno širitvi naselja, itd...

Vsekakor pa morajo biti pričakovanja lastnikov zemljišč realna, saj takšnih neopremljenih zemljišč ne bo kupil nihče po npr. absurdni ceni 60 EUR na m², še poleg stroškov komunalnega opremljanja in drugih stroškov, ki bodo znašali vsaj polovico te cene. V tem primeru tudi gradnja ne bo izvedljiva.

Torej tudi lastniki zemljišč znotraj OPPN nimajo samo pravic in bonitet, ampak tudi svoje obveznosti in odgovornost. Zemljišč namreč tudi po izgradnji cest in GJI ne bodo mogli prodajati po ceni komunalno opremljenega stavbnega zemljišča, ker bodo s tem oškodovali kupca zemljišča, ki bo moral pred gradnjo objekta plačati še enkrat komunalni prispevek (temu bi lahko rekli poslovna goljufija), razen v primeru, da bodo plačali in investirali sorazmerni delež v GJI in ceste pred prodajo. Potencialni investitorji pa bodo te informacije vsekakor iskali na Občini in pridobili lokacijsko informacijo. Torej se morajo zavedati pasti nakupa zemljišč tudi kupci, tako da pridobijo kompletno informacijo glede stroškov opremljanja, postopkov, rokov za izgradnjo komunalne opreme, itd... Sam nakup zemljišča še ni zadostni pogoj za gradnjo.

Takšno pravno stanje je nastalo s sprejetjem OPN leta 2011, ki je določil to območje zazidljivo z načinom urejanja OPPN. Glede na dejstvo, da je bilo to javno sprejeto in na to v času javnih obravnav in razgrnitve akta in celotnega postopka ni bilo nasprotovanj se smatra, da so bile stranke z dejstvi seznanjene in se strinjale. Vsekakor pa bodo lastniki zemljišč na tem območju morali tudi plačevati davek na nepremičnine za zazidljiva stavbna zemljišča in ne na dejansko rabo kmetijskih zemljišč.

Nedvomno je, da se je s sprejemom OPN leta 2011 vrednost teh zemljišč (po uradnih podatkih) povečala kar za 16,5 krat, ne da bi lastniki za to karkoli vložili ali prispevali, od tega plačali kakršno koli dajatev ali davek, za to pa so bila porabljena javna proračunska sredstva (tako da v primeru spremembe v kmetijska zemljišča ne bodo utrpeli nobene dejanske škode razen seveda »špekulativne«).

STRUKTURA IN INTERES LASTNIKOV:

1. Eden od lastnikov, večinski želi svoja zemljišča, ki jih sedaj uporablja v kmetijski namen zamenjati za enakovredna zemljišča, ne pa prodati za gradnjo. Občina naj mu priskrbi zemljišča od Sklada republike Slovenije ali drugih fizičnih oseb. Teh zemljišč je 21.061 m² oziroma 2,1 ha, ki se nahajajo ravno v osrednjem delu OPPN. Ta postopek menjave lahko traja bistveno dlje, kot bo potekalo sprejetje OPPN (po realnih ocenah ne bo nikoli realiziran). V primeru zamenjave zemljišč s Skladom je sprejem OPPN povsem nerealen. Prav tako bi lastnik pridobil bistveno boljša zemljišča, kot so to sedanja.
2. Eden od lastnikov, ki je hkrati investitor ima interes po čimprejšnji gradnji, zagovarja tudi opcijo, da se spremeni OPN tako, da tu ni potrebno izdelovati OPPNja (ta opcija ni izvedljiva zaradi ZPNačrt in Odloka OPPN, ne priporočljiva zaradi daljšega časa, majhne verjetnosti spremembe in večjih stroškov investitorja). Interes investitorjev je čim hitrejše sprejetje OPPN, ki je pravna podlaga za GD.
3. preostali lastniki zemljišč so zainteresirani samo za prodajo zemljišč, brez dodatnih stroškov in rizika (predpostavljamo glede na odziv).
4. Občina je manjšinski lastnik ene parcele, ki je v naravi javno dobro na severnem delu območja. Njen interes je izključno, da se na tem območju čim prej realizira OPPN in tako pospeši gradnjo objektov na območju občine. Občina bo to območje tudi opremljala z GJI in vodila postopke sprejemanja OPPN, Programa opremljanja, Komasijskega postopka, načrtovanja cest in GJI in izvedbe javne infrastrukture, kar pa ji bo povzročilo samo stroške in postopke, vsekakor pa bo morala paziti, da ne bo prelivala javnih sredstev v zasebne koristi (gradnja individualnih hiš ni v javnem interesu). Pravzaprav je interes Občine v tem primeru najmanj prisoten kar pomeni, da se ob večjih zapletih Občina lahko tudi umakne iz postopka (o vseh aktivnostih s področja postopkov, lastništva in finančnih sredstev namreč odloča Občinski svet občine Idrija).

VARIANTE za izvedbo OPPN Žabja vas:

Variante za izvedbo OPPN Žabja vas je več in so stvar pogodbe med deležniki. Obstajata dva načina in sicer s komasacijskim postopkom po ZURP, ali pa na osnovi iniciative investitorjev brez komasacijskega postopka.

1. Lastniki zemljišč odprodajo zemljišča Občini Idrija po uradni ceni GURSa. Občina prevzame vse stroške in riziko opremljanja. Problem: Občina nima niti planiranih proračunskih sredstev za ta namen, zemljiške službe, znanja, izkušenj in interesa.
2. Lastniki zemljišč in Občina se pogodbeno povežejo in izvedejo celotni postopek od sprejema OPPN, komasacije, opremljanja in prodajo urejenih gradbenih parcel skupaj in si delijo stroške v idealnih deležih glede na velikost lastnine (125.člen ZURP). Problem: ovrednotenja vseh stroškov, vsi lastniki niso pripravljeni prevzeti stroškov in rizika (lahko se obdeluje posamezne OPPN po fazah). KOMASACIJSKI postopek.
3. Občina Idrija na osnovi idejne zasnove od lastnikov pridobi z vpisom v ZK pravico gradnje za dovozno cesto in javno dobro. Lastniki izvedejo parcelacijo, kateri občina ne nasprotuje v skladu z zasnovo in prodajo zemljišča. Strošek parcelacije bremeni lastnike. Novi znani lastniki so zainteresirani za sprejem OPPN, programa opremljanja in ga sofinancirajo. Občina v tem primeru samo formalno vodi postopke, vse stroške krijejo lastniki v sorazmernem deležu. Postopek BREZ KOMASACIJE.
4. Lastniki pred sprejetjem OPPN odprodajo zemljišča v sedanji obliki in velikosti investitorjem, ki so zainteresirani za gradnjo in sprejetje OPPN. S tem prenesejo vse aktivnosti, obveznosti, riziko na zainteresirane lastnike (primer že prodanih zemljišč). Nadaljnji postopek se nadaljuje po točki 1 ali 2.
5. Lastniki podajo pobudo za SD OPN Idrija, da ukine pravni režim OPPN s tem enaki pogoji gradnje kot po celi občini. Problem: časovni zamik najmanj za 5 let in več, majhna verjetnost uspeha, neskladje s predpisi, sprememba v K, ne bo celovitega komunalnega urejanja, vsa GJI so priključki, bistveno dražja izvedba in anarhija.
6. Če nič od tega, se aktivnosti prekine, sedanje stanje se podaljša v bodočnost

Edini varianti glede nadaljnjega postopka sta zakonsko in v praksi samo dve pod točko 1.ali 2.o katerih se morajo lastniki zemljišč odločiti pred pričetkom priprave OPPN.

NADALJEVANJE:

1. Zapisnik prvega sestanka in odgovori z dne 11.1.2017 na KS Godovič
2. Pismo o nameri glede OPPN konec jan.2017
3. Sprejem strokovnih podlag z variantnimi rešitvami (marec 2017)
4. Pogodba med lastniki in občino o izvedbi OPPN (maj 2017)
5. sprejem OPPN Žabja vas (december 2017)
6. Izdelava in sprejem programa opremljanja in pogodba o opremljanju
7. komasacijski postopek
8. izračun komunalnega prispevka

9. PGD projekti za ceste in GJI (april 2018)
10. izvedba komunalne opreme (september 2018)
11. pogodba o priključitvi na GJI (december 2018)

Vsekakor je pa realizacija projekta in terminski plan odvisen od zagotavljanja finančnih sredstev proračuna Občine in lastnikov zemljišč ter odločitev OS.

DEJSTVA:

1. Občina Idrija je za realizacijo projekta Žabja vas namenila sredstva samo za izdelavo in sprejem OPPN (strokovnih podlag, variantnih rešitev, izdelavo in sprejem OPPN)
2. OPPN še ni vključen v Načrt razvojnih programov Občine
3. V proračunskem obdobju 2017-2019 Občina ni namenila sredstev za opremljanje OPPN Žabja vas (to bo lahko v naslednjem proračunskem obdobju ali pa z rebalansom proračunov)
4. Opremljanje OPPN tudi ni še v prioritetah in načrtih službe za GJI
5. Župan sicer podpira realizacijo OPPN
6. Občina je tudi pokazala pozitiven odnos do lastnikov in investitorjev, ki že več let predlagajo, da se ta zemljišča pozidajo, s tem da je pričela z aktivnostmi – izdelavo strokovnih podlag za območje OPPN, ki pa se lahko izkaže tudi za napačnega.
7. OPPN ni v javnem interesu, ker ne gre za gradnjo javne infrastrukture s področja šolstva, zdravstva, niti socialnih stanovanj, ampak zgolj za gradnjo individualnih hiš, ki so v zasebnem interesu
8. Pričakovanja lastnikov zemljišč so pretirana glede na celotno ceno komunalno opremljenega zemljišča (vrednost zemljišča in vrednost opremljanja)
9. Občina ne bo prevzemala rizika opremljanja GJI in cest, da se bo potem zgradilo samo dva ali nekaj objektov.

ANALIZA načinov opremljanja in izračuna komunalnega prispevka

Pri projektu urejanja prostora nastopajo posamezni deležniki in sicer lastniki zemljišč, investitorji in Občina. Vsak od teh deležnikov ima svoj interes tako, da je mogoča uresničitev namere po gradnji samo s konsenzom vseh treh akterjev. V kolikor eden ni pripravljen sodelovati, realizacija projekta ni mogoča (npr. da se lastniki ne strinjajo s ceno m² zemljišč in le teh ne prodajo ker imajo nerealna pričakovanja o vrednosti zemljišč nad uradno ceno GURSa - dejansko lahko cena odstopa za 10-20%, da je cena komunalno opremljenega zemljišča zaradi previsoke cene zemljišč ali KP previsoka in do nakupa ne pride, da lastniki ne želijo komasacije in odstopiti del zemljišč za ceste in GJI, služnostne pravice, da Občina ne želi ali ne more opremljati stavbnega zemljišča, tako da ne sprejme OPPN, kot vlagati v infrastrukturo, itd...) torej je vzrokov za propad projekta dejansko več kot za realizacijo.

V kolikor bi se območje Žabja vas urejalo stihijsko, po željah investitorjev, po parcelah, kakor so jih odkupili, oziroma katerih lastniki so, ne bi bilo mogoče racionalno urejati prostora, zagotoviti normalnih dovozov in izvesti GJI. Zato mora Občina z lastniki zemljišč skleniti pogodbo, v kateri bodo najprej zagotovili površine javnega dobra, na katerem bodo zgrajene dovozne ceste, poti, potekala GJI (zagotoviti tudi služnost na parcelah, kjer mora GJI potekati preko zasebnih parcel), dopustiti odlaganje izkopanega materiala na zemljiščih, ki se jih bo izravnavalo in zasipavalo zaradi poteka cest in izravnavo gradbenih parcel, zagotoviti skupne površine za obračališča, izogibališča, otoke za smeti, omogočiti javnim službam normalen dostop do objektov, interventnim vozilom, skupnim javnim parkiriščem, v času gradnje in tudi potem dovoz s tovornim vozilom, površine za pluzenja snega, itd...

V tej pogodbi so ovrednotena tudi finančna sredstva in stroški, ki se delijo proporcionalno glede na lastništvo, kdo je zavezanec za plačilo akontacije KP (vsi lastniki zemljišč v ureditvenem območju), kolikšen delež sredstev mora biti zbran pred pričetkom opremljanja, da Občina lahko prične z gradnjo GJI in cest. (predlagamo, da mora biti podpisana pogodba s strani vseh lastnikov zemljišč in vplačanih sredstev v višini $\frac{3}{4}$ izračunane akontacije). Občina ne bo investirala v infrastrukturo v kolikor ne bo pred pričetkom gradnje dejansko pokritih tri četrtine ali več gradenj, ki bi se realizirale, ostale parcele pa nepozidane.

Pomembno pri tovrstnem načrtovanju je predvsem način gradnje in financiranje cest ter GJI. Kot opremljeno stavbno zemljišče se namreč šteje priključek širine 3 m na javno cesto in največ 50 m (v OPN je to določeno z 200 m) oddaljenost do GJI (vodovodno in kanalizacijsko omrežje katero zagotavlja javna služba Občine – Komunala Idrija), oziroma 400 m oddaljenost od NNO, (katero zagotavlja Elektrodistribucijsko podjetje). Lahko se predvidi tudi druga infrastruktura, kot so telekomunikacijski optični vodi, plin, toplovodno omrežje, itd. vendar je za ta omrežja zainteresiran (odgovoren) distributer teh omrežij, ki ga tudi zgradi na lastne stroške. V primeru, da se prepusti opremljanje posameznim investitorjem, Občina zaračuna komunalni prispevek po občinskem odloku, vsa GJI pa se šteje znotraj območja urejanja kot priključki. V tem primeru bremeni lastnike strošek KP in

stroški individualnih priključkov do obstoječe GJI, to prinaša tudi anarhijo, podvajanje priključkov, nemogoče priključevanje na priključke, bistveno dražjo infrastrukturo kot skupno. Takšen način izvedbe je možen samo v primeru, da se OPPN ne sprejme in da Občina sprejme skozi SD OPN, da na tem območju velja način urejanja OPN.

Tudi »vlaganja« zasebnikov v javno GJI na način zasebne izgradnje je vprašljiv (kar sicer zakon dopušča kot možnost oprostitve KP), saj je potrebno za gradnjo javne infrastrukture imeti predpisane postopke in izvedbo, ki omogoča prevzem le te (GD, pravico gradnje na zemljišču ki je zasebno, gradnja skladna z normativi in predpisi, uporabno dovoljenje, itd...). Ob vsem tem pa je Občina lahko posrednik med individualnimi interesi glede potekov vodov, sporov, itd... V končni fazi vedno plača opremljanje investitor, Občina pa nastopa kot lastnik GJI – javno dobro, vodi postopke, usklajuje,... kajti to je tudi njena izvirna pristojnost na področju urejanja prostora. Upravljavec GJI pa je javna služba (Komunala).

Pri tem velja pripomniti, da sta na območju OPPN že zgrajena dva nova objekta Godovič 165 in 166, ki sta že priključena na obstoječo GJI in ne sodita v obračunsko območje OPPN. Ti dve parceli se izločita iz OPPN.

Zakonit način (glej ZUReP, Odlok) komunalnega opremljanja na območjih urejanja z OPPN je, da se izračuna vrednost cest, javnih površin in GJI glede na območje opremljanja, porazdeli stroške po deležih na posamezno parcelo in na lastnika objekta na osnovi neto stanovanjske površine. Sprejme se Program opremljanja in izračun Komunalnega prispevka. Stroškom opremljanja se doda še sorazmerni delež priključevanja na primarno infrastrukturo in objekte GJI, ki po Odloku znaša 0,5 vrednosti KP za območje urejanja celotne občine. Pri tem bi bilo potrebno upoštevati poprečne površine gradbenih parcel, zaradi pravičnosti, enakosti in sorazmernosti novograditeljev.

V nadaljevanju bodo tudi prikazani izračuni glede različnih načinov opremljanja in porazdelitev le teh na lastnike zemljišč. To pomeni tudi bremenitev lastnikov zemljišč, ki niso hkrati tudi investitorji in so vključeni v komasacijsko pogodbo. Najbolj smotrna varianta je, da prvotni lastniki zemljišč pred prodajo zemljišč vložijo lastna sredstva v izgradnjo GJI, potem pa prodajajo komunalno opremljena zemljišča, odparcelirane zemljiške parcele (v drugačnem primeru nosi ves riziko urejanja Občina oziroma javna sredstva, ki pa tudi ne more opremljati GJI na zasebnih zemljiščih in prelivati javna sredstva v zasebno). Lahko pa lastniki prodajo zemljišča Občini po uradni ceni, če ima le ta za to na razpolago predvidena proračunska sredstva, jih komunalno opremi in prodaja komunalno opremljena zemljišča investitorjem.

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE IN PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obr. obm.	PP [m²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto
Ceste	OBO_C_1	6.492.923,79	36.460.985,77	5,615
Kanalizacija	OBO_K_4	354.818,94	1.597.560,18	4,502
Vodovod	OBO_V_1	4.705.836,23	20.181.753,45	4,289
CČN	OBO_CČN_1	2.146.006,83	2.747.835,20	1,280
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	6.492.923,79	232.190,00	0,036
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	6.492.923,79	951.926,56	0,147
Kopmunalni prispevek skupaj				15,869

Izračun KP na m2 stavbnega zemljišča za naselje Godovič z možnostjo priključka na javno pot, vodovod, kanalizacijo, JP in prostor za ravnanje z odpadki je 15,869 EUR/m2.

Vrednost je navedena kot primerjalna vrednost po ceni m2 stavbnega zemljišča, ker za izračun nimamo neto stanovanjskih površin posameznih objektov.

Po uradnih podatkih GURS znaša cena zazidljivega stavbnega zemljišča za naselje Godovič 16,50 EUR/m2 (na osnovi množičnega vrednotenja) kar je 16,5 krat več kot kmetijskega zemljišča, kar predstavlja tudi osnovo za davek na nepremičnine. Iz navedenih podatkov je poprečna cena po uradnih podatkih skupaj z akontacijo KP 32,40 EUR/m2 komunalno opremljenega stavbnega zemljišča, ki pa je odvisna od samega programa opremljanja na določeni lokaciji, cene zemljišč, velikosti javnega dobra, katerega stroške se porazdeli, gostote pozidave in samih cen izvajalcev.

Poleg vrednosti za izvedbo del bodo v komunalni prispevek vključeni tudi vsi drugi stroški, ki pri tem nastanejo od vrednosti odkupa zemljišč za javno dobro, projektantskih, geodetskih, upravnih, taks, itd... Na osnovi vseh predvidenih stroškov znaša ocena komunalnega opremljanja na območju OPPN Žabja vas okoli 30 EUR/m2 stavbnega zemljišča (gradbene parcele), brez cene zemljišča.

Pri načrtovanju območja je težava v tem, da je mogoče izdelati konkretni izračun komunalnega prispevka šele na koncu s sprejemom Programa opremljanja in izračunom KP, pa še ti nimajo izvedbenih cen ampak projektantske, neznanka pa so tudi velikosti objektov – neto stanovanjskih površin v kolikor niso obvezni - povsem enaki objekti, kar pa je glede na heterogenost okolice in želja investitorjev povsem utopija. Vsekakor imajo investitorji tudi lastne potrebe, zahteve in tudi želje glede lastnega doma. Tako lahko izračunamo na začetku samo akontativni del KP, poračun pa se izvede po zaključku gradnje. Torej so na začetku določene samo akontativne cene po m2 parcele, na osnovi katerih se investitorji odločajo za velikosti gradbenih parcel.

Zavedati se moramo, da je zaradi velikih parcel večji tudi strošek opremljanja GJI, poleg tega pa velikost parcel ne predstavlja tudi bistveno višjo kvaliteto bivanja. Znotraj OPPN ne more biti razen gradbenih parcel in javnega dobra neizrabljenih parcel ali delov parcel, ki niso zazidljive, ampak se te vključi in sorazmerno porazdeli gradbenim parcelam. Prav tako ne more biti odparcelirana parcela v velikosti samo stavbišča ali 1,5 stavbišča. Pri parcelaciji je potrebno težiti k enakovrednosti parcel, upoštevati pa bi bilo potrebno tudi želje investitorjev glede na vrsto gradnje (samostojne hiše, dvojčki, vrstne,...) in velikosti parcel. Kot racionalna gradnja bi bila predvsem gostejša gradnja vrstnih hiš, gradbene parcele pa niti pri posamezni gradnji ne bi smele presegati 600 m² (kar bo pokazala tudi kalkulacija cene m² in vrednosti opremljanja in KP). Zasebnost objektov je lažje zagotoviti pri vrstni gradnji kot pa pri gradnji posameznega objekta na sredini parcele (tudi bistveno dražji način). Poudariti je potrebno tudi, da bo naselje Žabja vas živelo kot »spalno naselje«, saj bo večina prebivalcev dnevnih migrantov, ki hodijo v službo v zaposlitvene centre tako v smer Idrije in Ljubljane, nihče pa se ne bo ukvarjal s kmetijsko dejavnostjo ali večjo proizvodno ali poslovno dejavnostjo na lokaciji bivanja. Žabja vas nudi kvalitetno bivalno okolje v bližini centra naselja, zelenih površin, gozda, rekreacijski površin, sončna, mirna lega,...

Za zasnovo in idejni izračun bomo uporabili vrednost infrastrukture iz Odloka o KP, ki je osnova za obračun po velikosti gradbene parcele. Gradbena parcela je ena ali več zemljiških parcel na območju urejanja, ne glede na to ali bo pozidana ali ne in je po ZPNačrt zazidljiva. Torej znotraj območja ni kmetijskih, zelenih in drugih nezazidljivih površin, ki bi bile izključene iz obračuna. Vsak lastnik ali investitor je torej soudeležen pri vrednosti cest in GJI v sorazmernem deležu glede po velikosti zemljišča na celoten OPPN.

Vse te pravice in obveznosti med Občino, lastniki zemljišč in investitorji morajo biti tudi predmet medsebojne pogodbe.

Investitorji se bodo morali zavedati tudi določenega rizika, saj se po sprejetju osnutka OPPN in parcelacije posamezne parcele ne bodo mogle več poljubno večati ali manjšati, dodajati ali odvzemati, ker bo potrebno izdelati tudi načrt parcelacije, infrastrukture, dovozov, vse izračune, bilance in obračune, itd... V kolikor bo posamezen investitor imel v lasti ali kupil eno večjo ali več parcel, bo moral temu primerno plačati tudi akontacijo KP, ne glede na to ali namerava na njej graditi ali ne.

Naknadni popravki zahtevajo celoten postopek in izdelavo SD OPPN in programa opremljanja, v kolikor presegajo določene tolerance, kateri bo bremenil v celoti pobudnika!

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna na osnovi PROGRAMA OPREMLJANJA za obračunsko območje (območje znotraj meja OPPN) po posameznih vrstah GJI in 0,5 KP za priključevanje na obstoječo infrastrukturo. Oba ta izračuna sta odvisna od velikosti stavbne parcele in od neto stanovanjske površine objekta. Ker ne poznamo velikosti objektov do pridobitve GD, se obračun lahko izvaja samo na osnovi 2 kratnika KP izračunanega za m² stavbne parcele. Drug način pa je, da vzamemo referenčno velikost tipičnega objekta 8x12 m v velikosti neto stavbne površine 200 m². Ob pridobitvi GD pa se KP poročuna na dejanske vrednosti, to je neto površin objektov, stavbnih parcel in izvedbenih cen cest, zunanje ureditve in GJI.

Ker bo Občina lahko opremljala zemljišča samo na zemljiščih, kjer bo pridobila pravico gradnje in ko bodo lastniki parcel podpisali pogodbo o opremljanju in vplačali tudi akontacijo KP za vse gradbene parcele v znesku izračunanega deleža za GJI po programu opremljanja in 7,93 EUR/m² za priključevanje na obstoječo GJI (pravna podlaga Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Idrija (Ur. list RS, 84/11) in sicer 8.in 9.točka 6.člena Odloka.

Izsek iz Odloka:

(9) Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot F_{soko} + C_{piN} \text{ oziroma } C_{tiS} = C_{tiO} \cdot F_{soko} + C_{tiN}$$

KOMASACIJSKI POSTOPEK

ZUREP v 115.členu določa kaj je namen komasacije in sam postopek, ki pa je postopkovno, pravno in organizacijsko zelo zahteven in zapleten. Do sedaj Občina Idrija še ni izvajala takšnega postopka, v primeru Žabje vasi pa je zadeva še toliko bolj zahtevna zaradi večjega lastništva parcel, zasebne lastnine, ni parcel javnega dobra, OPPNja ki ni v javnem interesu,.....

Komasacija se uvede z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve.

Kaj s komasacijo pridobijo lastniki zemljišč in kupci parcel?

Pri načrtovanju gre za predlagane rešitve, kjer imamo znane in zainteresirane prodajalce in neznane kupce gradbenih parcel. Lastniki zemljišč namreč parcel ne morejo odprodati, dokler ni izvedena komasacija na osnovi OPPN, kjer se določi javno dobro in gradbene parcele. (lahko jih sicer prodajo pred sprejetjem OPPN drugim osebam). Kupci pa v tej fazi nimajo vpliva na velikost, obliko in položaj gradbenih parcel, ki jih predlaga izvajalec OPPN na osnovi strokovnih in zakonskih kriterijev, potrdi pa jih OS s sprejetjem Odloka OPPN. Res je tudi, da je načrtovanje eno, stanje v prostoru in okolju pa povsem nekaj drugega.

Prav zaradi postopka, udeležencev, izvajalcev kot strokovne komisije (pravnik, urbanist, geodet) in organov (občinski upravni organ, notar, komasacijski odbor), formalnosti, ki nastopajo pri komasaciji in seveda posledično visokih stroškov tega postopka ne priporočam. Tudi časovno bodo ti postopki dolgotrajni.

Predlog:

Izvede se parcelacija na osnovi idejne rešitve OPPN s soglasjem Občine, parcelacijo pa izvedejo lastniki sami (na svoj račun oziroma v sorazmernem deležu glede na lastništvo), do vpisa v ZK. Nato lahko prodajo gradbene parcele samostojno na trgu nepremičnin kot komunalno neopremljena zemljišča. Komunalno opremo po programu opremljanja in del komunalnega prispevka na že zgrajeno GJI plača nov lastnik oziroma graditelj v višini cca.30 EUR na m² gradbene parcele.

4.PROBLEMATIKA t.i. razpršene gradnje in strnjene gradnje

V občini Idrija je problematika razpršene gradnje zelo pereča. Dejstvo je, da ljudje »bežijo« iz urbanih naselij, s tem pa se enormno povečuje stroške GJI, urejanja cest, javnih površin, javne razsvetljave, plußenja snega pozimi, prevozov šolskih otrok (tudi zaradi osrednjega območja medvedov), subvencioniranja javnega potniškega prometa, itd... po drugi strani pa se urbana središča praznijo, prebivalstvo se zmanjšuje in stara, vse več je opuščenih objektov, dražje je vzdrževanje infrastrukture, povečuje se promet v mestu zaradi dnevnih migracij, primanjkuje parkirišč, itd.... Kaj pa so vzroki za takšno stanje?

Gradnja v občini Idrija je prepuščena posameznikovi iniciativi, njegovi iznajdljivosti, pogumu in seveda lastnemu delu in sredstvom, ki jih vlaga v nepremičnino. Že v naši naravi ali kolektivni zavesti je zasidrano prepričanje o domu na podeželju v naravnem okolju, čim dalj od sosedov, bistveno bolj je poudarjen individualizem kot pa kolektivizem.

Po zdravi »kmečki« logiki, bi morala biti strnjena gradnja cenejša in racionalnejša od razpršene gradnje, vendar ni tako! Vzrokov za to je dejansko več.

1. Kot prvi vzrok je seveda cena zemljišč na podeželju in v ureditvenih območjih naselij. Ker trg deluje na osnovi ponudbe in povpraševanja, se cene zemljišč oblikujejo neodvisno od nekih regulatorjev. V tem primeru je cena zemljišč izven naselij bistveno nižja kot znotraj naselij. Če primerjamo samo uradno ceno zemljišč na osnovi GURSove vrednosti nepremičnin, je cena m² zazidljivega zemljišča v Godoviču 16,5 EUR, izven naselij v občini pa 10,2 EUR. Ker pa na podeželju teh zemljišč ni, je večinoma predmet prodaje kmetijsko zemljišče, ki ima uradno ceno 1 EUR na m², se pa to potem z SD OPN spreminja na račun javnih sredstev v stavbno zemljišče (v veliko primerih tudi gradi na kmetijskem zemljišču z GD ali kot nedovoljen poseg v prostor, ki se ga kasneje legalizira, vsaj do sedaj je bila to ustaljena praksa)
2. Pri izračunu KP za gradnjo Občina zaračunava stavbno zemljišče (glede na projektno dokumentacijo) na podeželju velikosti gradbene parcele niso nedvoumno določljive, kot pa so to zemljišča znotraj OPPN, saj so ta zemljišča vsa namenjena za gradnjo. Tako je v izračunu za KP stavbno zemljišče za enak objekt izven naselja lahko 250 m², medtem ko je znotraj strnjene gradnje vsaj 600 m² in več (gradbena parcela je enaka zemljiški parceli, medtem ko je na podeželju ta manjša). Tu nastane lahko velika razlika v izračunu KP. Opozoriti je potrebno še na socialni efekt, visok oziroma realni izračun KP povzroča tudi socialni nemir.
3. Na podeželju je KP izračunan na tisto GJI, na katero je mogoče objekt priključiti (v OPN je ta razdalja določena na 200 m od GJI, kar je bistveno preveč). V največ primerih gre to za priključek na cesto, javne površine in prostor za odpadke, pogosto še na javni vodovod (obstoječa razvejana mreža), ni pa mogoč priključek na kanalizacijsko omrežje. Tu mora za čiščenje odpadnih voda poskrbeti investitor z izgradnjo MČN. Glavni strošek opremljanja se torej prenese v prihodnost. Gradnja MČN danes stane minimalno okoli 5.000 EUR, vendar je potem večji strošek

obratovanja, vzdrževanja, čiščenja, kontrolnih pregledov in raznih nadomestil in taks (dejansko pa je stanje precej drugačno).

4. Poleg KP po izračunu na osnovi Programa opremljanja, mora investitor plačati še polovico zneska KP na osnovi Odloka po enoti mere za že zgrajeno komunalno opremo na tem območju, kar pomeni cca. 1,5 višjo vrednost KP, kot pa bi jo za to plačal investitor izven OPPN.
5. Vsa nova GJI na podeželju se šteje kot priključek investitorja, ki je zaradi lastne udeležbe in izvedbe tudi cenejša (ni potrebno dovoljenje, uporabno dovoljenje, itd...)
6. Urejanje zunanjih površin je pri samostojnem objektu na podeželju bistveno manjše, kot pa v strnjenem naselju, večji delež skupnih površin, kar pomeni višji strošek.
7. Na investitorja gradnje znotraj strnjenih območij se »obesi« bistveno večje stroške, ni racionalne gradnje GJI in opremljanja zemljišč, vse mora imeti uporabno dovoljenje, itd...
8. Pri opremljanju zemljišč znotraj strnjenih naselij mora biti praviloma gradnja cest in GJI zaključena pred gradnjo stanovanjskih objektov tako, da se investicijo ne more raztegniti na več prihodnjih let, kot je to praviloma pri individualni gradnji na podeželju.

Iz vsega navedenega izhaja, da tu logike ni. Za t.i. nižji bivalni standard z gostejšo gradnjo (po razmišljanju občana) je gradnja stanovanjske hiše znotraj naselij na območju OPPN bistveno dražja kot na podeželju, kar moramo smatrati kot deviacijo - napako v sistemu ali izvajanju gospodarske javne službe občine. Kako ukrepati, je sedaj bistveno vprašanje (represivno ali stimulatивно)!

Edini »pravičen«, izvedljiv in realni vzvod za urejanje prostora je cena v obliki vrednosti zemljišč, dejanskega KP, davkov, povečane vrednosti pri spremembi namenske rabe zemljišč, plačilo nadomestila zaradi spremembe kmetijskega zemljišča, taks za uzurpacijo in degradacijo prostora, povzročenih stroškov javnemu proračunu tako direktnih kot posrednih (ne pa takšne in drugačne kazni, prepovedi ali rušitve objektov). V kolikor nekdo želi graditi sredi ničesar (njive, travniki), daleč stran od vse infrastrukture, se mora zavedati, da bo moral plačati vse spremembe namembnosti, dajatve, degradacijo in uzurpacijo prostora, dejanski KP in vse posredne in neposredne stroške v realni vrednosti, tako da bo tovrstna gradnja bistveno dražja od gradnje znotraj poselitvenih območij z urejeno GJI vendar večjo gostoto prebivalcev (dejansko to niti ni mogoče razen izjem na osnovi 55.člena ZPNačrt, če bi seveda delovala pravna država). Ne nazadnje se izkaže, da je skupna gradnja tudi neprimerno bolj primerna, zdrava, socialna in za življenje prebivalcev bolj varna (vandalizem, vlomi, kraje kar je opaziti že sedaj, še bolj pa bo v prihodnosti).

5.PREDLOG rešitev

Vrsta pozidave in velikosti objektov morajo biti v OPPN usklajeni s potencialnimi investitorji, vsekakor je ob tem potrebno upoštevati njihove želje, potrebe in možnosti (kar pa do sedaj še ni mogoče, saj niso znani). Praviloma so želje bistveno večje od potreb, potrebe pa večje od možnosti. Ob tem ne smemo pozabiti na višino investicije, ne glede na to, da bi investitorji gradnjo raztegnili na več let in zniževali vrednost investicije z lastnim delom, da so potem še mesečni stroški objekta kot so obratovanje in vzdrževanje (2%) ter amortizacija (2,5%) skupaj 4,5% investicije objekta letno, katere mora investitor dejansko pri gradnji tudi upoštevati. Da vračila anuitet kreditov niti ne navajamo.

Kot referenčni model bomo vzeli pri vseh treh variantah pozidave stanovanjsko hišo 8x12 m tlorisne površine s tremi etažami (K+P+M) ali (P+2) oziroma (K+2) z bruto površino 240 m² (pri tem je upoštevana klet s faktorjem 0,5) in neto cca. 200 m². Za izračun investicije tipičnega objekta smo uporabili programsko orodje Arhigram (glej prilogo), ki ga je izdala Zbornica za arhitekturo in prostor. Če vzamemo ceno gradbeno obrtniških in instalacijskih del 800 EUR/m² bruto površine je vrednost investicije objekta cca.200.000 EUR, za zunanjo ureditev pa še 36.000 EUR. Tako je mesečni strošek obratovanja, vzdrževanja in amortizacije takšnega objekta nekaj manj kot 800 EUR.

Za vse notranje dovozne ceste velja, da so svetle širine min.3 m, z varovalnim pasom 1,5 m na obeh straneh, kjer se lahko vkoplje tudi GJI. Parcelna širina cest je torej min.6 m. Širina omogoča tudi izogibaldišče za srečavanje avtomobilov in manipulacijo tovornih vozil, lahko pa predstavlja tudi enostranski hodnik za pešce. Pri načrtovanju dovoznih cest se upošteva, da je lahko max.naklon cest izjemoma do 15%, kar velja za javne ceste v gorskem območju, privozi k posameznim objektom pa so lahko tudi večji in so odločitev investitorja. Tako je parcelacija in postavitve objektov odvisna od smotrne in kvalitetne zasnove notranjega cestnega omrežja, ki se priključuje na obstoječi javni cesti JP 631801 Godovič-Šebalk in JP 631811, ki nista predmet urejanja znotraj OPPN ampak sta predmet urejanja občinskih javnih cest.

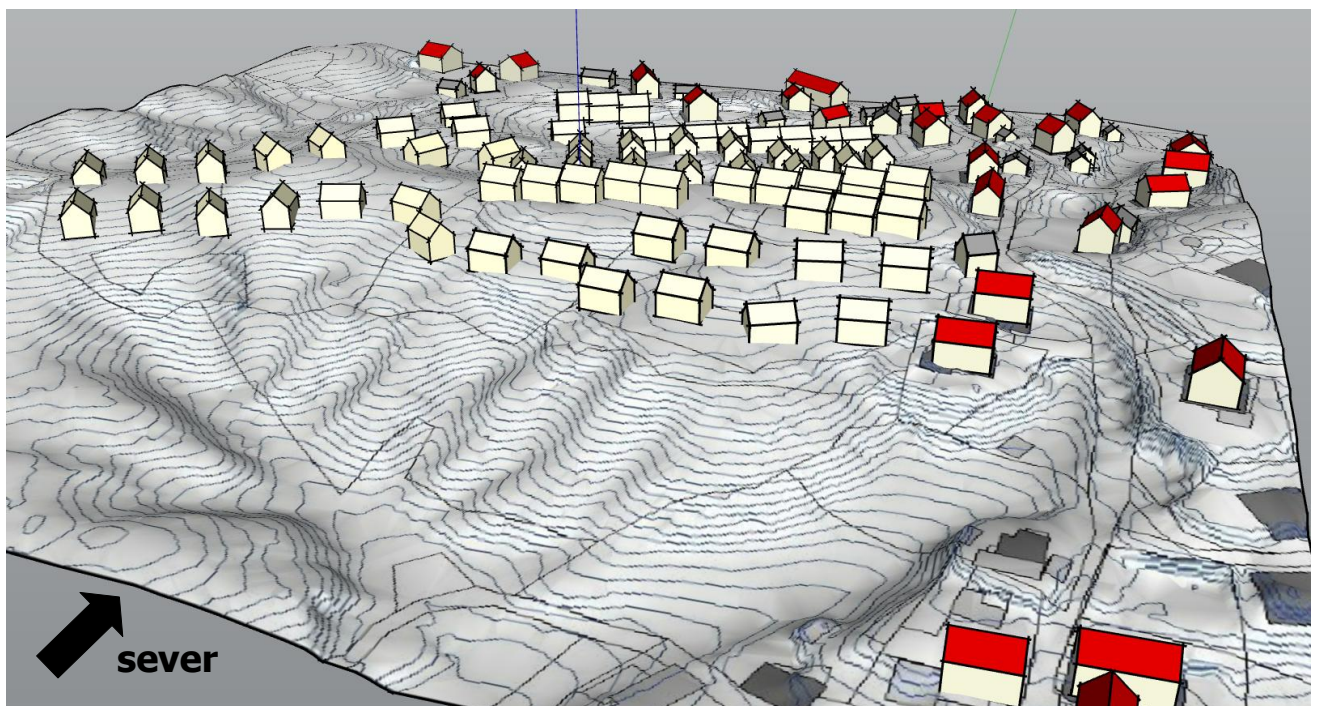
Vse notranje dovozne ceste naj bi imele tudi po dva priključka na obe JP, tako da je mogoč krožni ali enosmerni promet v vsakem primeru (zapore z ene strani zaradi gradnje, vzdrževanja, intervencij, manipulacije prevoznih sredstev, naravnih nesreč, itd...), kar pa v 1.fazi še ne bo zagotovljeno. Dolžina severnega in južnega priključka tudi ni problematična, saj je največja dolžina manj kot 200 m poti do cestnega priključka. Vsi ti priključki so tudi pregledni v obe smeri, tako da vključevanje v promet ni problematično.

Kanalizacijsko omrežje bo potrebno zaradi hidravličnih zahtev vedno graditi višinsko pod objekti, kajti v cesti vedno ne bo mogoče priključevanje zaradi višin. To pomeni, da bo kanalizacijska cev (PVC 250 mm) morala potekati tudi po zasebnih parcelah, s služnostjo za dostop. Zaradi naravnih razmer in talne sestave dolomitnih apnencev bo potrebno vso infrastrukturo vkopati s pomočjo pnevmatskih kladiv na predpisane globine 1 do 1,2 m, cevi pa zaradi zmrzali zasipati z materiali, ki to preprečujejo, saj klimatsko sodi Godovič v

območje visokega krasa z nizkimi zimskimi temperaturami. Ostala infrastruktura elektrike, ptt, itd, pa bo potekala ob cestišču v varovalnem pasu 1,5 m. Na južnem delu OPPN bo potreben tudi vkop in vcevitev 20 kV visokonapetostnega voda, ki prečka del območja. Vkop pod cestišče ni priporočljiv zaradi vzdrževanj in prekopov cestišča, ustavitve prometa, itd... Za ceste in GJI velja, da mora za morebitne poškodbe vedno odgovarjati (finančno) povzročitelj, npr. da zaradi prevelike obremenitve poškoduje asfalt, individualnih izkopov, vzdrževanja, popravil, itd... Je pa potrebno poudariti, da je vkop infrastrukture v cestno telo zaradi popravil in vzdrževanja moteč (zapore cest) z gradbenega vidika pa tudi nepravilen, saj z izkopi v trdno kamnino porušimo naravno nosilnost terena, ki ga za cesto nujno potrebujemo in ga nadomeščamo z zasipi.

V1– vrstne hiše

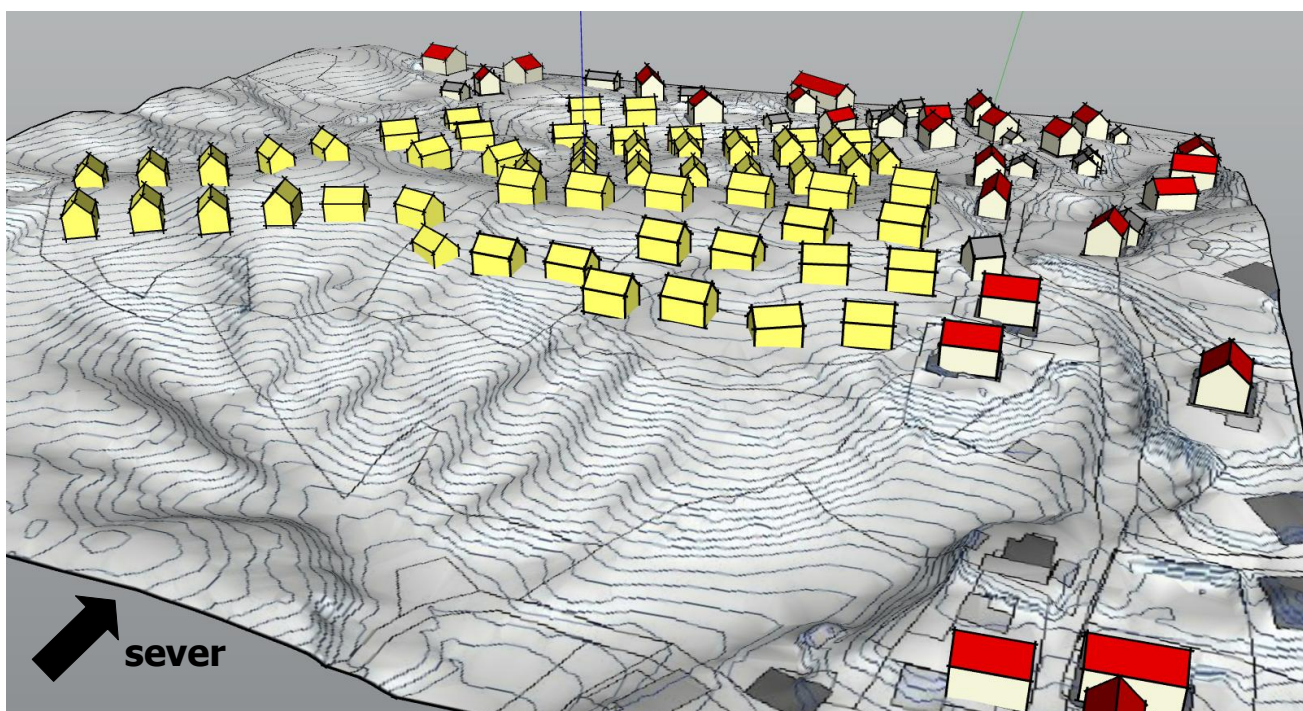
Vrstne hiše so urbani tip stanovanjske gradnje, ki se z dveh strani dotikajo sosednjega objekta, oziroma imajo skupne medsebojne stene in temelje. Gre za racionalno gradnjo glede manjše investicije in večjih gostot. Običajno so to hiše, ki imajo parcelo v eno smer bistveno daljšo kot pa je širina parcele (običajno širina hiše). Na vhodni strani objekta praviloma na severni so dovoz, predvrt, preddverje, na drugi južni strani hiše pa vrt, zelenica ali sadovnjak, ograjen z ograjo. Zasebnost lastnikov je zagotovljena bistveno bolj kot pri prostostoječi hiši. Z gradbenega, cenovnega, klimatskega in drugih vidikov je vrstna gradnja tudi bolj primerna od klasične točkovne gradnje, vendar seveda, kjer je mogoča. Tovrstna gradnja je lahko samo na ravnem ali blago nagnjenem terenu do max.10%, kar je več pa je že problematično. Vrstna gradnja je običajno tudi pritlična gradnja kar pomeni, da nima kletnega dela (podkletitev mogoča samo v celoti) in da je pritlični – bivalni del na nivoju terena. Tak objekt ima neposreden stik in komunikacijo med vrtom, zunanjim bivalnim prostorom in dnevnim prostorom. Kvaliteta bivanja je bistveno večja, kot pa na podkleteni hiši, ki te možnosti nima. Za naše okolje – tradicionalno podeželje tovrstna gradnja ni tipična, tudi ni cilj in ideal poprečnega slovenskega samograditelja, ki želi svoj tradicionalni »kmečki« dom v sredi parcele, čim dalj od sosedu, dvignjen nad terenom s stopniščem zaradi varnosti in čistoče pod seboj pa čim večjo klet z garažo ropotarnico. Prav tako se individualizem v gradnji ne sklada s skupnimi objekti in napravami (skupni temelji, stene,...). Vrstno gradnjo bi lahko zagotovili samo z gradnjo za trg in enim izvajalcem, ki bi potem te hiše prodajal. Dobili bi tudi bolj enotno podobo naselij, saj bi individualnost podredili skupni podobi in celovitosti naselja. Individualnost pa bi lahko izrazili v detajlih in zunanji ureditvi, na kar pa naša družba še ni pripravljena ali dozorela. Pri vrstni gradnji lahko dosegamo predpisane in normativne gostote $FZ=0,4$, kar pomeni tudi racionalnejšo gradnjo, nižje stroške opremljanja zemljišč, itd...



Pogled na Žabjo vas z vrstno gradnjo in posamičnimi objekti glede na konfiguracijo terena:

V2 - prostostoječe hiše

Tradicionalni vzorec poselitve naše kulturne krajine, saj se ta »kmetijski« vzorec poselitve vleče že stoletja, ne glede na to, da gradimo stanovanjske objekte, ki sodijo v urbana območja. Dosežen faktor zazidanosti je največ $FZ=0,2$. Pri konceptu individualne pozidave smo določili, da je razdalja od objekta do parcelne meje zagotovljen odmik min 4 m, kot predpis oziroma vplivno območje objekta. Tako je minimalna razdalja med objekti 10 m, prav tako je praviloma minimalni odmik od parcelne meje javnega dobra (parcele ceste) 5 m, ki je hkrati tudi dovoz na dvorišče ali garažo v objekt. Na ta način dobimo minimalno parcelo za prostostoječo hišo v velikosti 18 X 22 m oziroma 400 m². Parcele bodo vsekakor večje, saj bo objektom pripadalo več stavbnega zemljišča med posameznimi dovoznimi potmi. Glede na to, da so razmiki med objekti 10 m, so glede velikosti objektov določene tolerance in sicer na vsako stran po 1 m, lahko pa so objekti tudi manjši. Maksimalna velikost hiše bi torej pri takšni parcelaciji lahko znašala 10 m x 14 m (v vzdolžni smeri tudi nekaj več) z omejitvijo do sosednjega objekta 4 m (izjemoma lahko tudi manj s soglasjem sosedu ali v primeru gradnje dvojčkov in vrstnih hiš, itd...) in javnega dobra min.5 m.



Pogled na Žabjo vas s posamičnimi objekti glede na konfiguracijo terena:

Dopustne bi bile tudi gradnje pomožnega objekta (kot so nadstreški, »carporti«, kolesarnice, drvarnice, vrtno lope in hišice) vendar samo do 1,5 m od parcelne meje sosednje parcele (v soglasju tudi manj) ali javnega dobra, enotne medposestne ograje (živa meja, žična ali lesena ograja) pa na parcelni meji.

Praviloma pomeni tudi, da so lahko odstopanja v velikosti toleranc in seveda v kolikor je pravila glede na mikrolokacijo mogoče upoštevati, v primeru da to ni, je potrebno sprejeti odmik !!!

Pri projektiranju in izvedbi objektov ter parcelaciji, je potrebno določiti tudi tolerance glede velikosti, višin, SMERI SLEMENA, lahko tudi minimalne ali maksimalne vrednosti, ali v obliki toleranc +- v m, tako da v primeru (nebistvenih) odstopanj ne bo potrebno spreminjati in dopolnjevati OPPN. Nakloni streh bodo omejeni med 15 in 45 stopinj, mogoča so tudi odstopanja zaradi energetskih in drugih funkcionalnih zahtev.

Ta merila in pogoji naj ne bodo preveč zavezujoči za investitorje in projektante, določi se samo predpisane odmike glede vplivnih območij, ki se lahko spremenijo samo s soglasjem mejaša, odmike od javnega dobra z gradbeno linijo, itd. do takšne mere, da se bo še vedno ohranil nek enoten koncept poselitve. Gradbeni elementi, deli hiš, ki niso del naše kulturne krajine in so značilni za druga okolja ne bodo dovoljeni.

IZRAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA:

AKONTATIVNI PREDRAČUN:

• površina območja	49.160 m ²
• površina gradbenih parcel	43.210
• površina javnega dobra	5.950
• akontacija KP	15,87 EUR/m ²

vrednost akontacije KP za vse gradbene parcele znaša 685.743 EUR

Za varianto V1 in V2 niso izračunane vrednosti po posameznih gradbenih parcelah, ker te niso določene, ampak se upošteva vrednost po m² gradbene parcele, ki znaša 15,87 EUR. Za gradbeno parcelo velikosti 1.000 m² znaša akontacija KP 15.870 EUR.

OKVIRNI PREDRAČUN VREDNOSTI OPREMLJANJA PO DEJANSKIH STROŠKIH:

1.cesta	1.190 m (š=6m)	X 60 EUR/m ²	357.000
2.kanalizacija	1.150	X 120 EUR/m	138.000
3.vodovod	950	X 80	76.000
sum			<u>571.000 EUR</u>

poleg teh stroškov je potrebno v ceno še vključiti 0,5 vrednosti KP po Odloku, zemeljska dela, odkupe zemljišč, izkope, izravnave, geodetske storitve, projektantske storitve, upravne takse, notarske storitve, itd.... Tako bi bila cena investicije okoli 20 EUR/m², vrednost KP 7,93 EUR/m² kar nanese skupaj 27,93 oziroma za hitrejšo kalkulacijo 30 EUR/m².

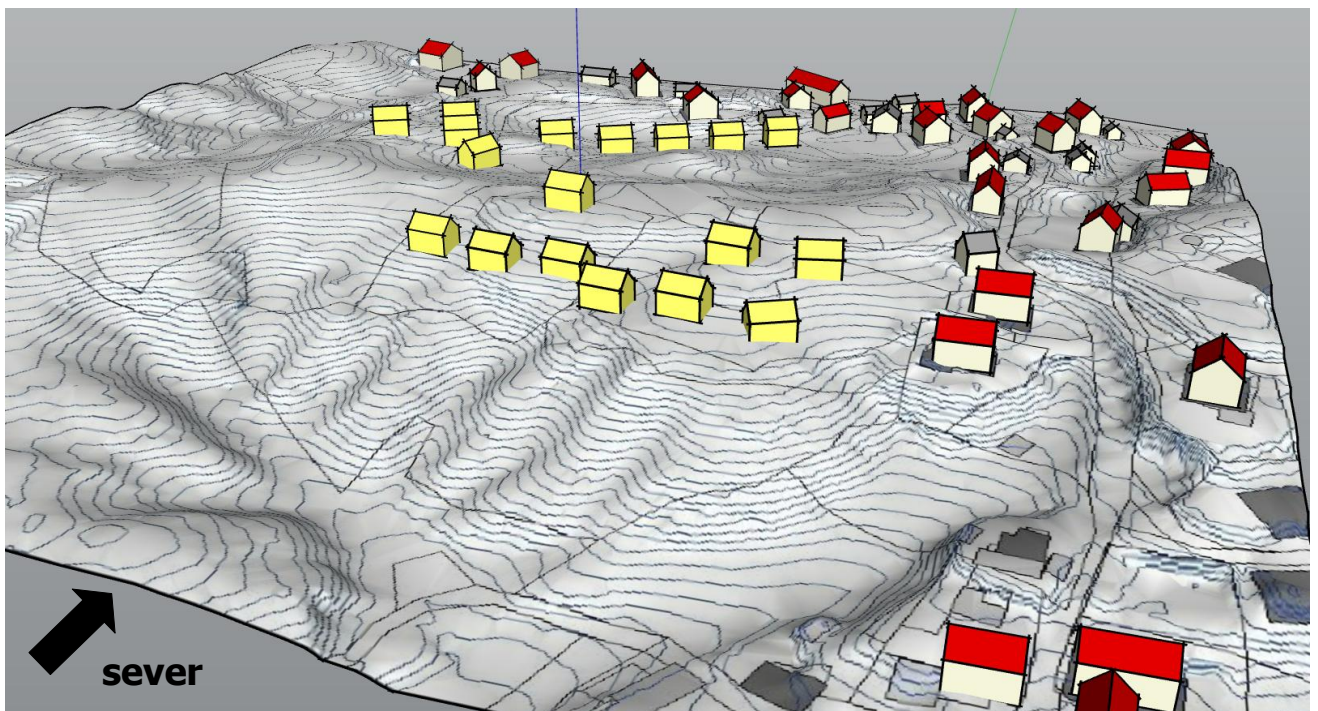
Osnova za izračun akontacije KP je povzeta vrednost iz Odloka o izračunu KP na območju občine Idrija. Ker niso znane velikost neto stavbnih površin, je v račun vzeta cena KP na površino gradbene parcele, ki znaša za območje Godoviča 15,87 EUR/m². Ta vrednost je izračunana v Programu opremljanja glede na vrednost celotne občinske infrastrukture na m² stavbnih površin.

Okvirni izračun vrednosti opremljanja po dejanskih stroških pa je izračunan na osnovi dolžine novih cest, kanalizacije in vodovoda za ureditveno območje in projektantski vrednosti po enoti mere za m² ceste, ki znaša 60 EUR, tekočem metru kanalizacije 120 EUR in vodovoda 80 EUR. V ceni niso všteti: določena zemeljska dela, izkopi, izravnave, odkupi zemljišč, geodetske storitve, projektantske storitve, upravne takse, notarske storitve, itd....

V3 - prostostoječe hiše 1.faza komasacije

Ta način izvedbe pozidave je sicer najbolj zahteven in tudi najmanj racionalen, vendar je glede na stanje edini izvedljiv. Območje OPPN je sicer res zazidljivo, vendar je odvisno od lastnikov zemljišč ali so le ti pripravljeni odprodati in seveda po kakšni ceni. Če je ta previsoka, za nakup ne bo interesa. V konkretnem primeru je Občina v projektni nalogi zapisala, da so za konkretna zemljišča lastniki jasno izrazili namero za prodajo z namenom gradnje. To namero mora Občina tudi pravno formalno realizirati v komasacijski predpogodbi, v nasprotnem OPPN niti ne more biti sprejet in realiziran. Teh zemljišč je okoli 1,80 ha.

Problem, ki pri tem nastane je, da mora biti OPPN 1.faza izveden tako, da bo mogoče območje širiti in sprejeti tudi drugo fazo in naslednje, do dokončne rešitve, da ne bo potrebno že izvedenih del ponovno prilagajati, popravljati ali ponovno graditi in vlagati dodatna sredstva. Omejitev za to je veliko, od same konfiguracije terena, ki je rahlo grbinasta in vrtačasta, obstoječih parcel, do možnih priključkov cest na javno pot, priključkov na GJI, še posebej kanalizacije, ki zahteva enakomerne padce pod 1% v smeri CČN, s predpisanimi globinami, križanji z ostalo GJI, višino posameznih priključkov na objekte, itd...



Pogled na Žabjo vas s posamičnimi objekti glede 1.faza:

IZRAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA:

AKONTATIVNI PREDRAČUN:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| • površina območja | 18.110 m ² |
| • površina gradbenih parcel | 15.860 |
| • površina javnega dobra | 2.250 |
| • akontacija KP | 15,87 EUR/m ² |

vrednost akontacije KP za gradbene parcele znaša 251.698 EUR
delitev po posameznih parcelah (J- jug, S- sever):

OKVIRNI PREDRAČUN VREDNOSTI OPREMLJANJA PO DEJANSKIH STROŠKIH:

1.cesta	450 m (š=5m)	X 60 EUR/m ²	135.000
2.kanalizacija	420	X 120 EUR/m	151.600
3.vodovod	290	X 80	23.200
sum			<u>209.800 EUR</u>

poleg teh stroškov je potrebno v ceno še vključiti 0,5 vrednosti KP po Odloku, ki znaša 7,93 EUR/m² zemeljska dela, izkope, izravnave, odkupi zemljišč, geodetske storitve, projektantske storitve, upravne takse, notarske storitve, itd.... Tako bi bila cena investicije podobna kot pri varianti 1 in 2 okoli 20 EUR/m², vrednost KP 7,93 EUR/m² kar nanese skupaj 27,93 oziroma za hitrejšo kalkulacijo 30 EUR/m².

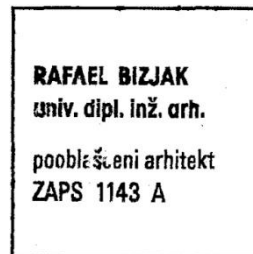
Kot je bilo v tekstu že navedeno, bo cena KP znana po sprejetju Programa opremljanja za ureditveno območje GO_2/2_SSe Žabja vas in izračunu komunalnega prispevka. Dokončni poračun KP pa bo mogoče izdelati šele ko bodo znane tudi velikosti neto stanovanjske površine vseh objektov (ob izdaji GD, praviloma bo do takrat zgrajena tudi GJI in ceste in znan tudi obračun stroškov opremljanja po dejanskih količinah in vrednosti), saj se KP izračuna na osnovi velikosti gradbene parcele in neto stanovanjske površine objekta kot sorazmerni delež glede na celotno investicijo.

Pred sprejemom OPPN je potrebno seznaniti vse deležnike glede velikosti parcel, objektov in okvirnih stroškov in kaj lahko pričakujejo. Temu služijo tudi te strokovne podlage in predlagane rešitve v treh variantah.

Vse mere, cene in vrednosti so v Strokovnih podlagah zgolj informativne in se lahko spreminjajo glede na dejanske izmere in cene, tako da niso zavezujoče oziroma nimajo trenutno pravnih posledic!

Idrija, feb. 2017

Rafael Bizjak, univ.dipl.inž.arh.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a cursive flourish.

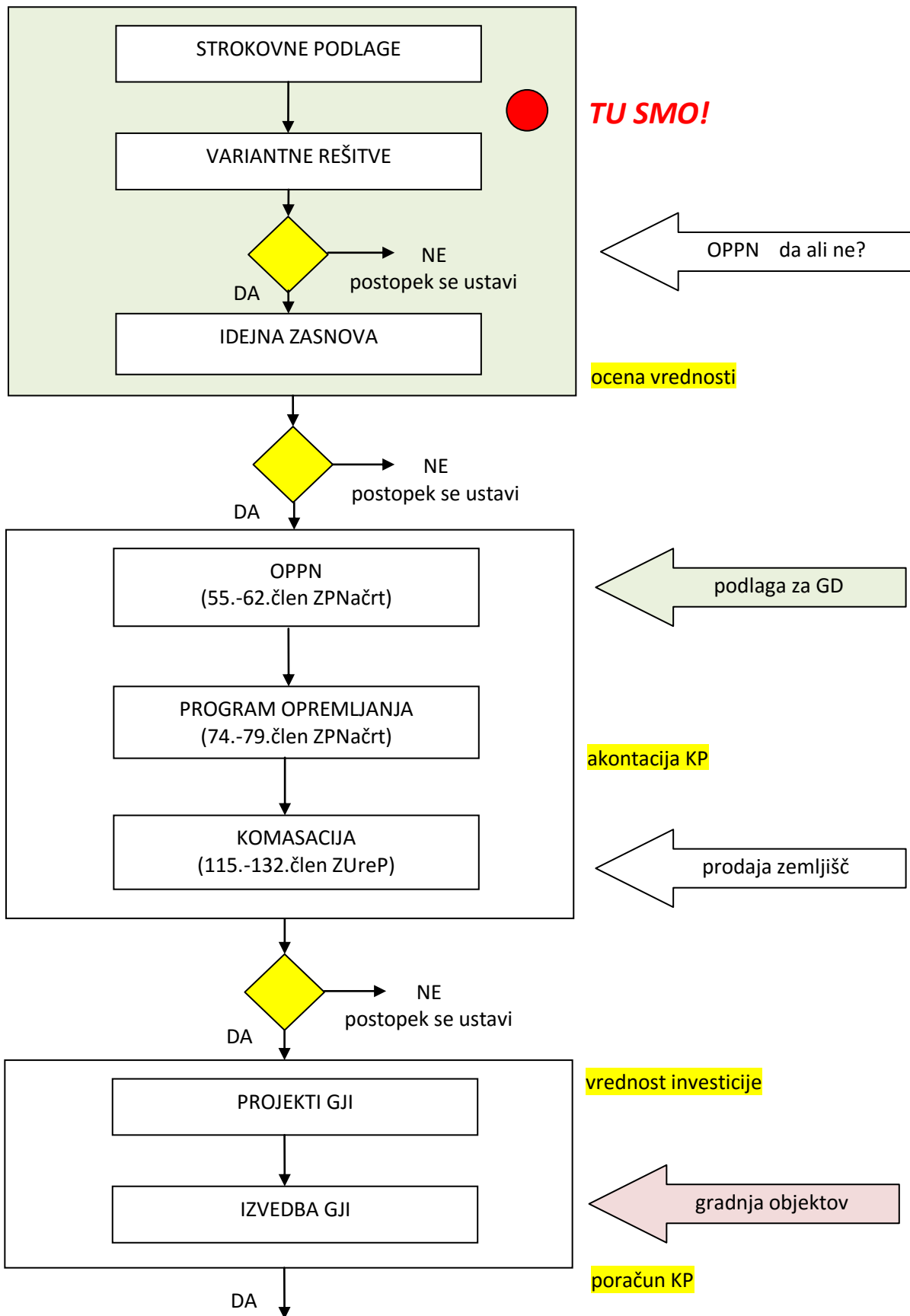
6. PRILOGE

- shema aktivnosti »projekt Žabja vas«
- Arhigram, izračun investicije referenčnega objekta
- izračun komunalnega prispevka na enoto mere
- shema komasacijskega postopka

GRAFIČNE PRILOGE:

17. Pregledna karta območja	1:2.500
18. Izvleček iz OPN Idrija	1:2.500
19. parcelno stanje jan.2017	1:2.500
20. teren – plastnice	1:2.500
21. javne ceste	1:2.500
22. infrastruktura GJI	1:2.500
23. energetska infrastruktura	1:2.500
24. območje urejanja 1.faza	1:2.500
25. obstoječa situacija	
26. obstoječa situacija – pogledi	
27. V1 vrstne hiše	
28. V1 vrstne hiše - pogledi	
29. V2 prostostoječe hiše	
30. V2 prostostoječe hiše - pogledi	
31. V3 varianta 1.faza	
32. V3 varianta 1.faza - pogledi	

SHEMA AKTIVNOSTI:



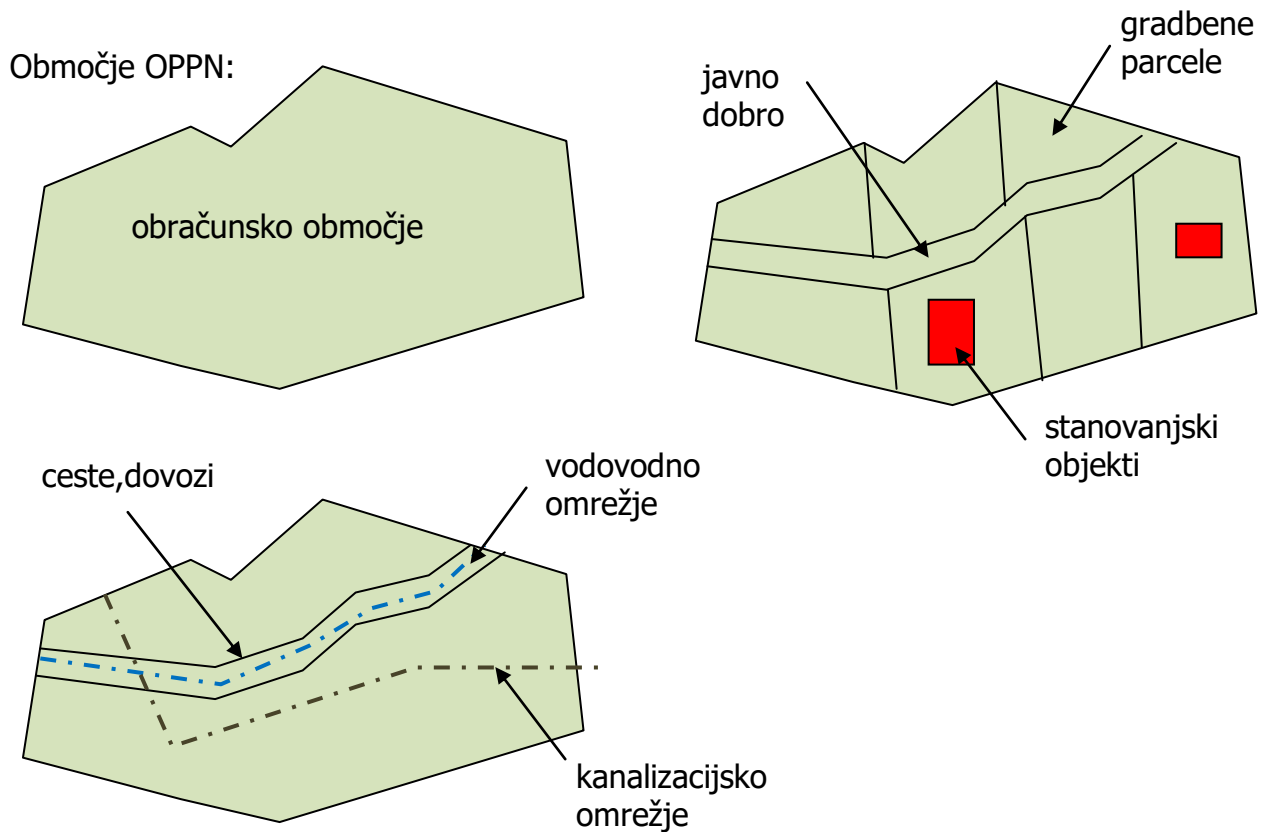
ARHIGRAM 2016 interaktivni program za izračun vrednosti projektantskih storitev

naročnik: Investicijska hiša Sx12, na 705 m² parcele
ponudnik: GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA, Rafael Bizjak, s.p.
objekt: Stanovanjska hiša Sx12
datum: 15.1.2017



INVESTICIJA	STAVBA (GOI)	ZUNANJA UREDITEV	ZUNANJA OPREMA	SKUPAJ					
VRSTA	ENODRUŽINSKA HIŠA	ZELENE POVRŠINE ENOSTAVNE IZVEDBE OKROG STAVB IN OB PROMETNICAH	ZAHTEVNA OPREMA						
OBJEKTA	264 m ²	705 m ²	0 m ²						
POVRŠINA	800-800	40-60	200-400						
PRIPOROČENA VREDNOST EUR/m ² BEP	800 EUR/m ²	40 EUR/m ²	300 EUR/m ²						
EUR/m ² BEP									
STOPNJE TEZAVNOSTI	I-III RAZRED	I-II RAZRED	I-II RAZRED						
	VODILNA MAPA								
	ARHITEKTURA								
	KONSTRUKCIJE								
	STROJNE INSTALACIJE								
	ELEKTRO INSTALACIJE								
	TOPLOTNA ZASČITA								
	HRUP								
VREDNOST INVESTICIJE GOI	211.200	28.200	0	239.400					
	GO								
	SI								
	EI								
	Ost								
	0,72								
	0,14								
	0,14								
	0,00								
OSNOVNI NAČRTI	IDZ	IDP	P2D	PZ1	skupaj PD	PID	PNG	SKUPAJ	%opomba
ARHITEKTURA	1.032	0	4.126	4.128	9.284	928	11.140	32.5	
KONSTRUKCIJE	807	0	3.227	3.227	7.262	726	8.714	25.4	
STROJNE INSTALACIJE	314	0	1.254	1.254	2.822	282	3.396	9.9	
ELEKTRO INSTALACIJE	314	0	1.254	1.254	2.822	282	3.396	9.9	
SKUPAJ	2.465	0	9.862	9.862	22.189	2.219	26.827	77.7	
OSNOVNI ELABORATI	IDZ	IDP	P2D	PZ1	skupaj PD	PID	PNG	SKUPAJ	%opomba
VODILNA MAPA	892	0	624	54	1.570	157	1.727	5.0	
TOPLOTNA ZASČITA	42	0	167	167	376	38	414	1.2	
HRUP	26	0	102	102	230	23	253	0.7	
POŽAR	37	0	167	149	353	35	388	1.1	
SKUPAJ	997	0	1.061	472	2.530	253	2.783	8.1	
DODATNI NAČRTI IN ELABORATI	IDZ	IDP	P2D	PZ1	skupaj PD	PID	PNG	SKUPAJ	%opomba
TEHNOLOŠKI NAČRTI					0	0	0	0.0	
AKUSTIKA PROSTOROV					0	0	0	0.0	
NGGO					0	0	0	0.0	
PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE					0	0	0	0.0	
					0	0	0	0.0	
					0	0	0	0.0	
					0	0	0	0.0	
SKUPAJ	0	0	0	0	0	0	0	0.0	
ZUNANJA UREDITEV	IDZ	IDP	P2D	PZ1	skupaj PD	PID	PNG	SKUPAJ	%opomba
ZUNANJA UREDITEV	349	0	698	931	1.978	198	2.373	6.9	

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA ENOTO MERE (50% na površino stavbne parcele in 50% na neto tlorisno površino stavbe)



PROGRAM OPREMLJANJA:

Izračun vrednosti vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, površine cest in javnega dobra po enoti mere m_1 , m_2 . (vodovod 80 EUR/m, kanalizacija 120 EUR/m, javne površine 60 EUR/m²). Skupna vrednost opreme se porazdeli proporcionalno na enoto mere in sicer 50% neto tloris objekta in 50% površine parcele.

KOMUNALNI PRISPEVEK:

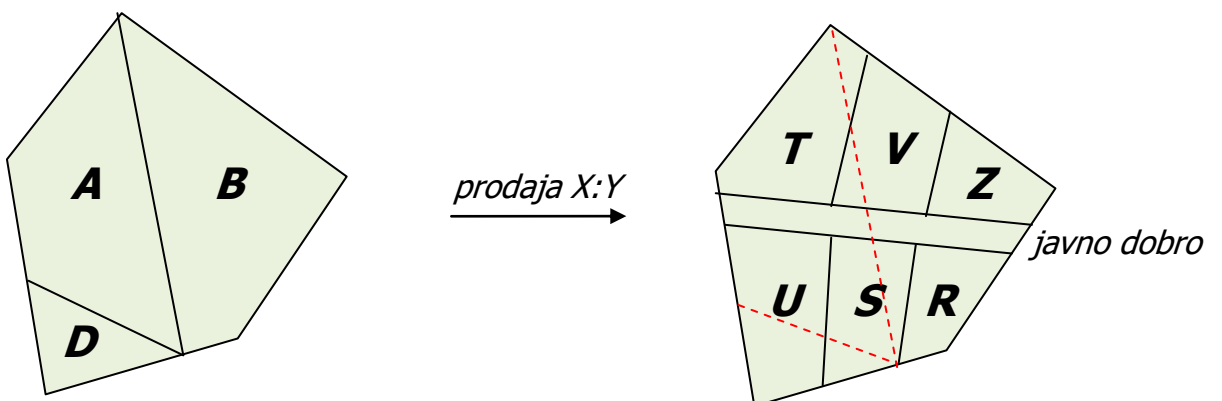
Je vsota prispevka vrednosti iz PROGRAMA OPREMLJANJA in 0,5 izračunanega KP na osnovi Odloka o KP Idrija, ki znaša 7,93 EUR/m² parcele. Ker do izdaje GD velikost objektov ni znana, se šteje obračun na posamezno parcelo kot akontacija KP, ki se jo poračuna pred izdajo GD.

KOMASACIJSKI POSTOPEK:

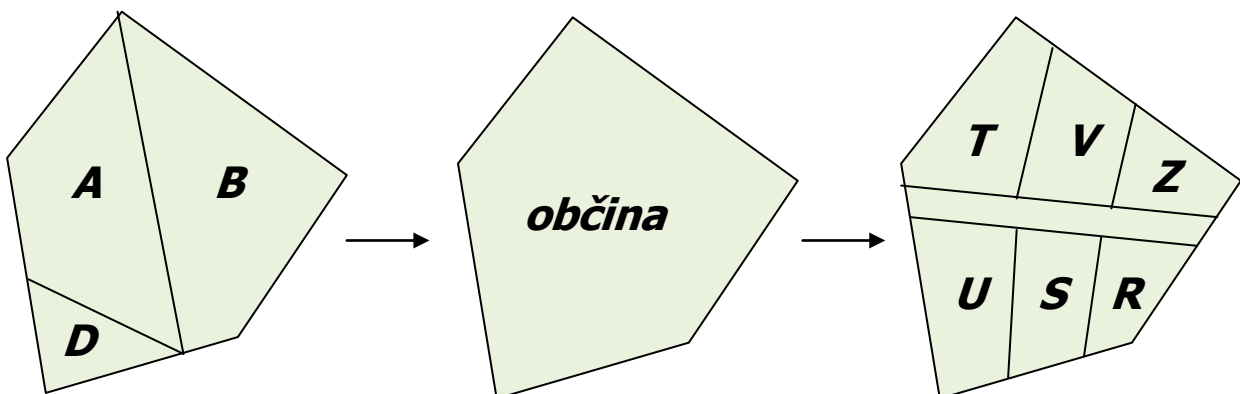
1. Prodaja brez komasacije do sprejetja OPPN, lahko se tudi odparcelira



2. Prodaja gradbenih parcel (komasacija na osnovi sprejetega OPPN) – lastniki nosijo deleže vseh stroškov glede na lastnino (problem parcelacije in različnih cen m²)



3. Prodaja gradbenih parcel Občini, (komasacija na osnovi sprejetega OPPN) – lastniki nimajo več stroškov in rizika s postopkom



7. ODGOVORI NA PREDLOGE, POBUDE,.....: (pobude, predlogi, pripombe na predstavitevah, sestankih, po pošti, e-pošti, telefonu,....)

1. Izločitev parcel iz OPPN, ukinitve OPPN

Za to mora zainteresiran občan podati pobudo na Občino, ki jo le ta sprejme enako kot ostale pobude in jo na osnovi ocene in vrednotenja vključi v redne spremembe in dopolnitve OPN. Tak postopek bo taja bistveno dlje, kot če se izdela in sprejme OPPN. Majhna verjetnost za uspešnost – neskladno z ZPNačrt in OPN Idrija. Investitorji bodo v tem primeru prišli do GD še kasneje, kot po predlagani poti. Poleg tega ne bodo imeli zgrajene GJI, katero bodo morali zgraditi sami, saj so v območju 200 m oddaljenosti od GJI, vsa infrastruktura pa se šteje kot priključek in je strošek investitorja. Poleg tega bodo morali plačati tudi KP občini skladno s Odlokom. Vprašljivost ali bo pobuda pozitivno rešena.

2. Občina naj poišče nadomestne parcele za lastnike zemljišč, kot pogoj za realizacijo OPPN.

Zamenjava zemljišč s Skladom kmetijskih zemljišč. To bo dolgotrajni postopek, bistveno daljši od sprejetja OPPN, pogojevanje tega pa pomeni, da OPPN ne bo sprejet, s tem bomo bistveno podaljšali čas sprejema in zavirali investicijo. Občina čim prej pošlje povpraševanje po nadomestnem zemljišču na SKZ RS. Nevarnosti: Občina ne bo mogla odkupiti primernih zemljišč, prevelike zahteve in pričakovanje lastnika glede nadomestnega zemljišča glede lokacije, kvalitete, velikosti,...kar tudi ni v interesu Občine

3. Pogojevanje OPPN z urejanjem javnih poti s strani KS je neutemeljeno,

Občinski cesti JP nista predmet urejanja OPPN (niso niti formalno v območju OPPN), kajti urejanje javnih cest bi bremenilo samo nove lastnike, ki že tako plačajo del KP za priključevanje na obstoječo infrastrukturo. Poleg tega je rekonstrukcija ceste predvidena z gradnjo plinovoda in optičnega omrežja.

4. KDAJ se zaračuna akontacija KP, ki je izračunana na osnovi progama opremljanja

Ko bo OPPN sprejet, se izdela in sprejme Program opremljanja ter odlok za izračun KP. Na osnovi parcelnega načrta se izvede komasacija. Zavezanci za plačilo KP so vsi lastniki zemljišč, ki sklenejo komasacijsko pogodbo (sedanji in novi ob sprejetju odloka) na območju OPPN in za vse stavbne parcele znotraj območja urejanja, ne glede ali na njih lahko ali želijo graditi ali ne (znotraj OPPN so samo zazidljive lastniške parcele in javno dobro, ki je v lasti občine ali zasebne parcele s pravico gradnje). Stroške opremljanja se izračuna glede na vrednost investicije in deleža KP za priključevanje na obstoječo GJI ter porazdeli glede na idealni delež gradbene parcele. Akontacijo bodo lastniki plačali, ko bodo z Občino podpisali pogodbo o opremljanju zemljišč.

5. Občina Idrija naj odkupi zemljišča za javno dobro in zgradi cesto na lastne stroške

Občina ne bo odkupila zemljišč, ampak bodo lastniki občini del zemljišč v komasacijskem postopku odstopili s pogodbo o služnosti kot javno dobro. Če jih bo morala odkupiti, jih bo po uradni ceni 0,91 EUR/m² (druga zemljišča GURS) kot nezazidljivega stavbnega zemljišča, saj na teh zemljiščih ni mogoča gradnja in se jih uporablja samo za gradnjo javne infrastrukture, po enaki ceni pa jih bo istim lastnikom zaračunala skozi komunalni prispevek.

Pri komasaciji bo prišlo do razlik v velikosti parcel sedanjih lastnikov in po komasaciji novih parcel. Tako bo prodaja zemljišč med fizičnimi osebami otežena, če ne celo nemogoča, enako parcelacija.

Če se odkupi in odparcelira samo cesta, nadaljuje pa prosta prodaja zemljišč med lastniki in investitorji, potem OPPN ni potreben in se ga ne da realizirati ! pogodbeni komasacija je torej obvezni del v nasprotnem primeru OPPN ni mogoč (razen če se parcelira skladno z idejno zasnovo). Komasaacija pa je problematična, ker vsak lastnik prodaja zemljišče po lastni ceni, neenakost med kupci, obstoječa parcelacija se razlikuje od nove, en kupec lahko odkupi parcelo tudi od treh prodajalcev, itd.... Anarhija...časovna dinamika prodaje zemljišč vprašljiva.

6. Kdaj bo Občina Idrija investirala

Občina ne bo investirala v območje dokler ne bo imela podpisane komasacijske pogodbe z lastniki zemljišč tako starimi, kot investitorji glede javnega dobra in plačila akontacije KP v skupni višini 75%. Zemljišča, ki jih odkupi od lastnikov za gradnjo cest in GJI – javnega dobra, bo skozi KP zaračunala lastnikom v glede na delež parcel. Investicijo mora Občina uvrstiti tudi v NRP in planirati sredstva v proračunu. Problem: občina te investicije še ni uvrstila v NRP in sprejet dvoletni proračun.

7. Delitev parcel za zmanjšanje KP, ki jih lastniki ne bodo pozidali ali bi jih zaradi velikosti ne bi bilo mogoče pozidati

Takšna delitev nima učinka glede delitve stroškov opremljanja, ker je območje OPPN v celoti stavbno zemljišče in zazidljivo, drobljenje parcel na manjše enote tudi nezazidljive ter prepis ali prenos lastništva na druge fizične osebe (partnerje, otroke). Takšna parcelacija bi bila tudi v neskladju z OPPN in ni izvedljiva. Če to izvede lastnik pred komasacijo, pa ne bo imelo učinka, ker se združujejo vse zazidljive parcele na območju OPPN. Takšna delitev tudi ne vpliva na izračun KP na osnovi progama opremljanja, saj se investicija v celoti porazdeli na delež 50% neto stan.površine in 50% na velikost parcele. Torej bi bilo zmanjšanje parcel drugačna samo razmerja med posameznimi investitorji.

8. Pogojevanje deležnikov z individualnimi zahtevami ali pripombami

Vsako pogojevanje deležnikov glede sprejetja OPPN, komasacije, izračunov, višin bremenitve..., ki ni v skladu s predpisi in sprejetimi akti (zakonom, uredbo,...) je nesprejemljivo in jih Občina ne bo upoštevala. Enako bo s pobudami, ki so v korist samo ene stranke, za ostale deležnike pa ne, oziroma lahko celo škodljive (lastnike in Občino).

V fazi postopka bo Občina upoštevala tudi samo tiste pripombe, predloge, pobude,... na strokovne podlage, variantne rešitve, zasnovo in osnutek OPPN kot dopolnitve in spremembe, ki bodo utemeljene in obrazložene s strani pobudnika (v določenih primerih izkazane tudi z uradnimi podatki, listinami, pravno podlago na osnovi zakonov in predpisov).

Bo pa Občina poskusila v maksimalni meri upoštevati pravno lastninske kriterije deležnikov, če so uresničljivi in ustrezajo kriterijem, ki so bili navedeni v tekstu, še posebej če bodo sprejeti s konsenzom.

9. Razmerje med ceno zemljišča in višino KP

Investitor bo moral kriti stroške tako nakupa zemljišča kot vrednost opremljanja zemljišča in komunalnega prispevka. V primeru, da bo skupna vrednost prevelika, se za nakup ne bo odločil. Lastniki torej prodajajo nepremičnine samostojno in prosto na trgu, Občina pa zaračunava komunalni prispevek glede na strošek opremljanja in preteklih vlaganj v GJI. Kot je bilo že večkrat pojasnjeno v tekstu, Občina ne pogojuje cene zemljišča, če pa bo morala odkupiti zemljišča za javno dobro, ali dobila ponudbo od lastnikov, ga bo po uradni ceni. Pri prosti prodaji zemljišč so lastniki v pogodbenem odnosu z Občino v idealnem deležu vseh stroškov opremljanja, ki bodo nastali. Izračunana bo tudi ocenjena vrednost komunalnega prispevka, ki bo vključevala vse faze do opreme zemljišč, del te pa je že izračunan po idejni zasnovi in sicer m² cest in m¹ GJI, ki znaša cca.30 EUR/m² stavbnega zemljišča.

10. Zazidljiva stavbna zemljišča

Znotraj OPPN so vsa zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča. Zazidljiva pa so samo tista, ki jih je mogoče pozidati, da imajo omogočen dostop in priključevanje na GJI. Južni del območja zaradi terenskih zahtev, prevelikega naklona ni zazidljiv in je v OPN opredeljen kot urbani gozd. Prav tako je trenutno nezazidljiv osrednji del OPPN v velikosti 2,1 ha, ki bi ga lastnik želel zamenjati za enakovredna kmetijska zemljišča, ne pa odprodal za gradnjo. V kolikor se zamenjava ne izvede pred pričetkom postopka OPPN, je to območje ravno tako nezazidljivo in ostane v sedanjí uporabi. Lastnik pa bi lahko podal tudi vlogo za spremembo podrobne namenske rabe nazaj v kmetijsko zemljišče.

11. Obstoječi hiši, ki se nahajata znotraj OPPN Godovič

Za obe že zgrajeni hiši znotraj OPPN velja, da sta pri izračunu KP vključeni pod enakimi pogoji kot vse bodoče novogradnje, če se bosta priključevali na novo. V kolikor sta

investitorja že plačala KP se jima ta vsota odšteje od izračunanega KP. Če pa sta objekta že priključena na GJI in tudi plačala vse obveznosti, se ju izloči iz obračunskega območja.

12. Faznost sprejemanja OPPN Godovič

Ker nastopajo znotraj OPPN tako različni interesi lastnikov zemljišč predlagam (ker je to najbolj realna opcija), da se OPPN izvaja v treh ali več fazah. Gre tudi za to, da zaradi tega ne bo prihajalo do zaviranja postopka, ker ne bodo urejeni postopki glede lastnine.

1. Prva faza se izvede za OPPN Jug, kjer obstaja velik interes po gradnji in prodaji zemljišč in ne pričakujemo večjih zapletov, lastnik zemljišč dokonča tudi parcelacijo na gradbene parcele glede na idejno zasnovo. S temi lastniki se podpiše pogodbo o investicijski nameri in prične čim prej s postopkom OPPN. Edina ovira je prosto zračni 20 kV električni vod, ki ga bo potrebno v tem delu vkopati (dogovor z Elektro Ljubljana).
2. Na območju Žabje vasi – severni del, pa so sedanji lastniki trenutno samo zainteresirani za prodajo zemljišč. V tem primeru bo potrebno izvesti še komasacijski postopek, ki pa bo izredno zahteven (različne parcele tako po velikosti, obliki, kot ceni m², razen če se lastniki ne dogovorijo za skupni nastop in parcelirajo zemljišča tako kot na južnem delu, dogovorno na osnovi idejne zasnove). Druga velika ovira za realizacijo pa je problematičen dostop do parcel s priključkom na JP in seveda velikost in oblika parcel za gradnjo.
3. Tretji osrednji del OPPN pa je najbolj problematičen, saj lastnik zahteva, da se mu zamenja obstoječa zemljišča z enakovrednimi zemljišči na drugi lokaciji v bližini njegove kmetije. Takšnih zemljišč Občina namreč nima, predlagana so bila menjava zemljišč s Skladom kmetijskih zemljišč RS. Dvomim, da bo ta postopek speljan prej kot v 5 letih. Občina bi namreč ta zemljišča morala odkupiti od RS, za kar pa nima predvidenih sredstev.

Tako bi na območju zaradi različnih interesov in možnosti realizacije vodili tri postopke, kar zakon tudi dopušča. Vsekakor pa Občina ne more sprejemati ali posegati v prostor na zemljiščih, ki niso njena last ali pa da ima na njih pravico graditi. Poudariti je potrebno še enkrat: ZNOTRAJ OPPN SO (po zakonu) SAMO ZAZIDLJIVA STAVBNA ZEMLJIŠČA (za katere se izračuna KP) IN JAVNO DOBRO!

13. Ali bodo OPPN plačali lastniki (2.feb.2017)

Tako OPPN, kot vse druge stroške iz programa opremljanja bodo plačali lastniki zemljišč ali graditelji skozi komunalni prispevek na obračunskem območju OPPN Žabja vas. Občina se lahko odloči (to je v pristojnosti OS) kolikšen delež opremljanja bo namenila iz proračuna ali drugih virov. Še enkrat je potrebno poudariti, da OPPN Žabja vas ni v javnem interesu.



sever

GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA Rafael Bizjak, s.p.

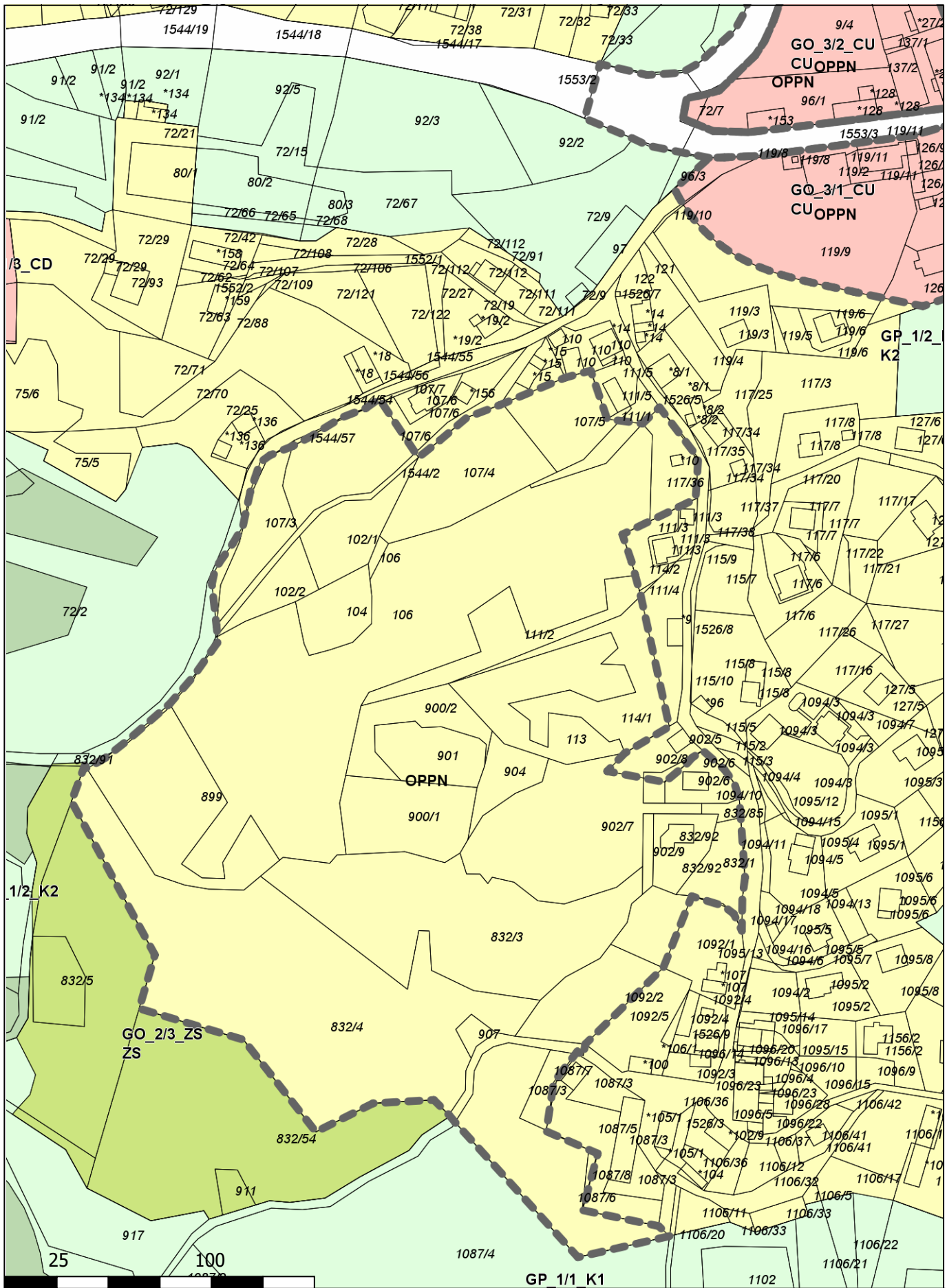
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnetek

Pregledna karta – ORTOFOTO

list št: 1



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

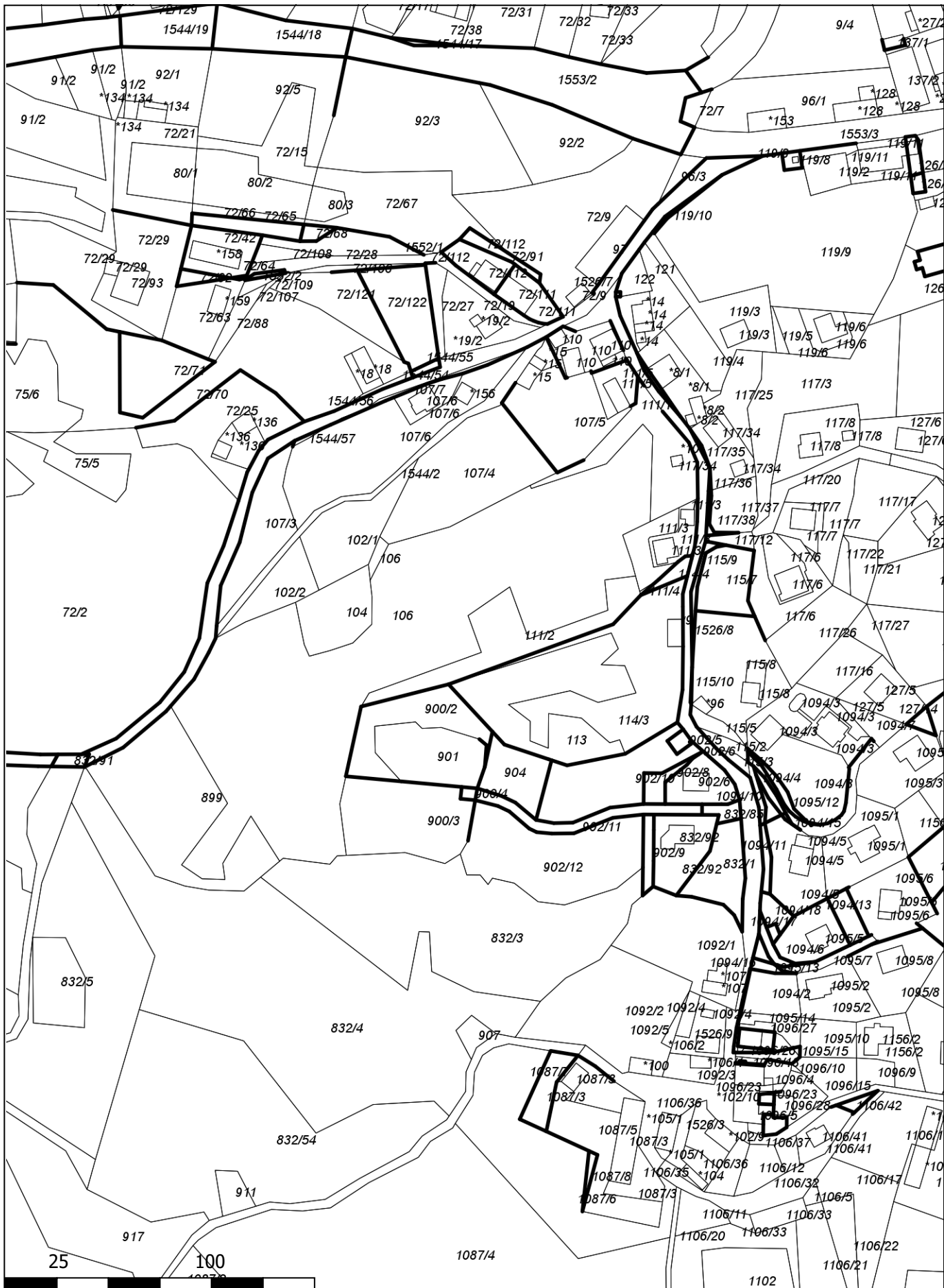
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnutek

Izvleček iz OPN

list št.: 2



sever

GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

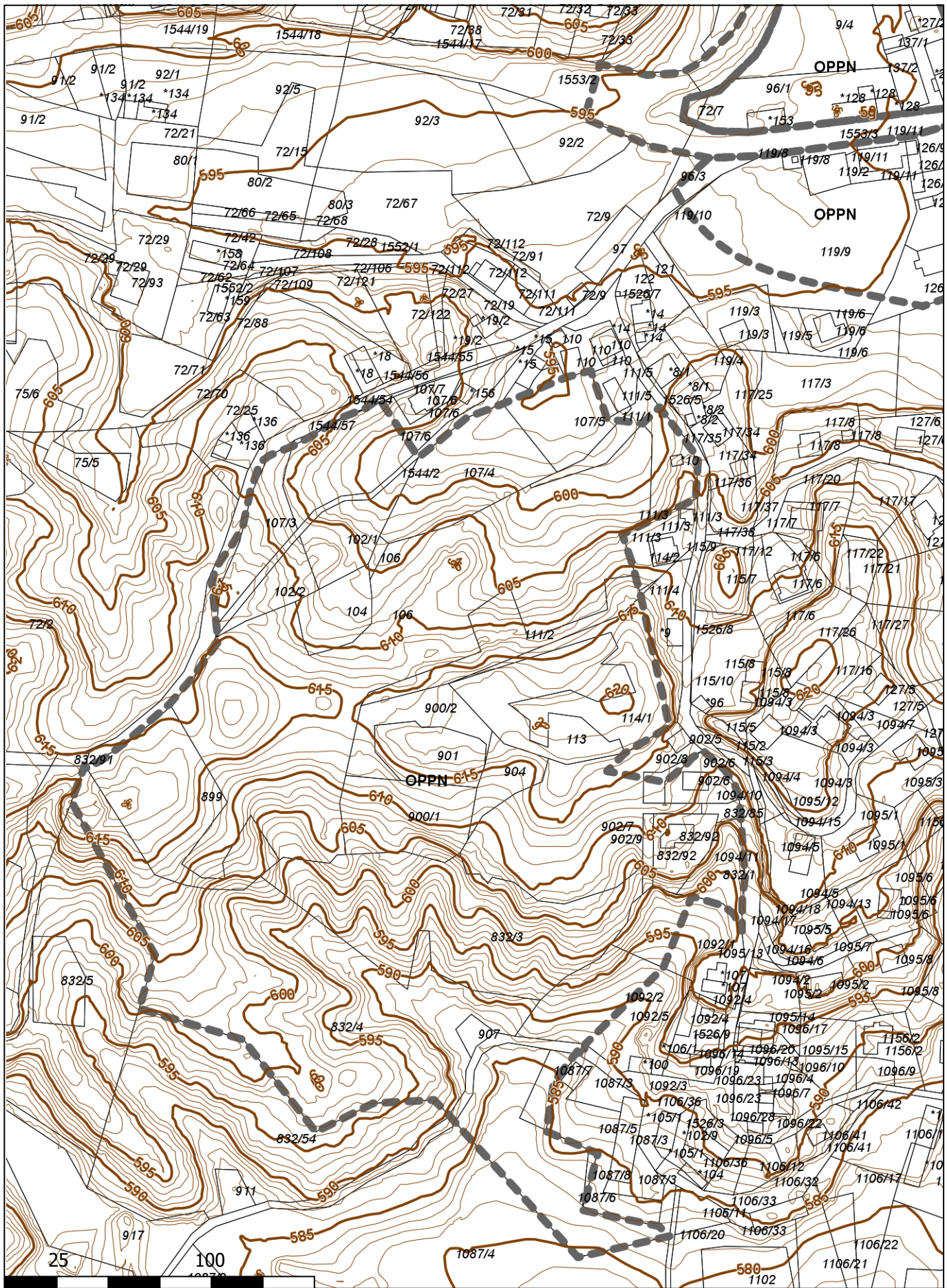
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osutek

Parcelno stanje jan 2017

list št: 3



sever

GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA

Rafael Bizjak, s.p.

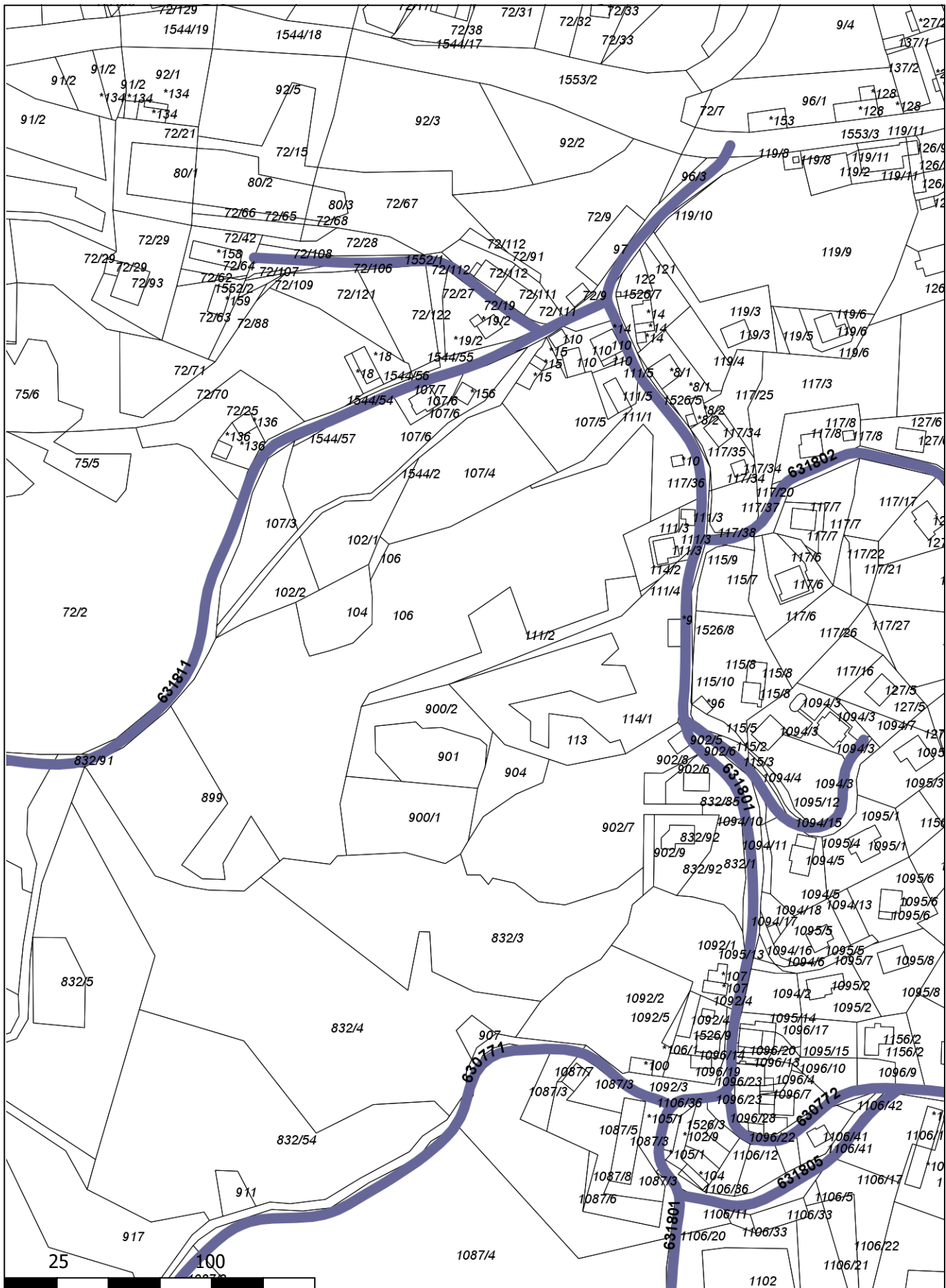
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnutek

plastnice

list št.: 4



sever

GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

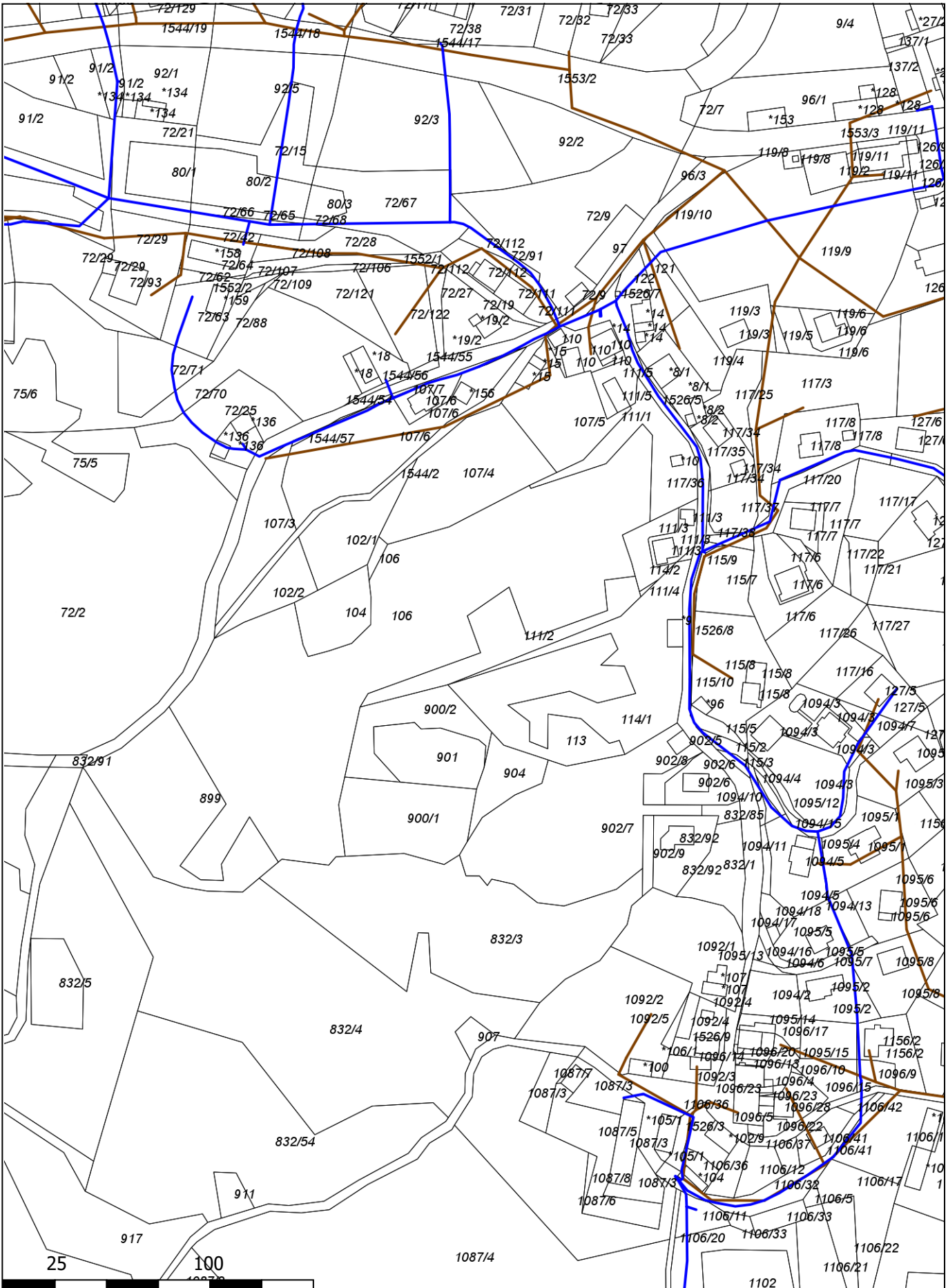
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnutek

Javne ceste

list št.: 5



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

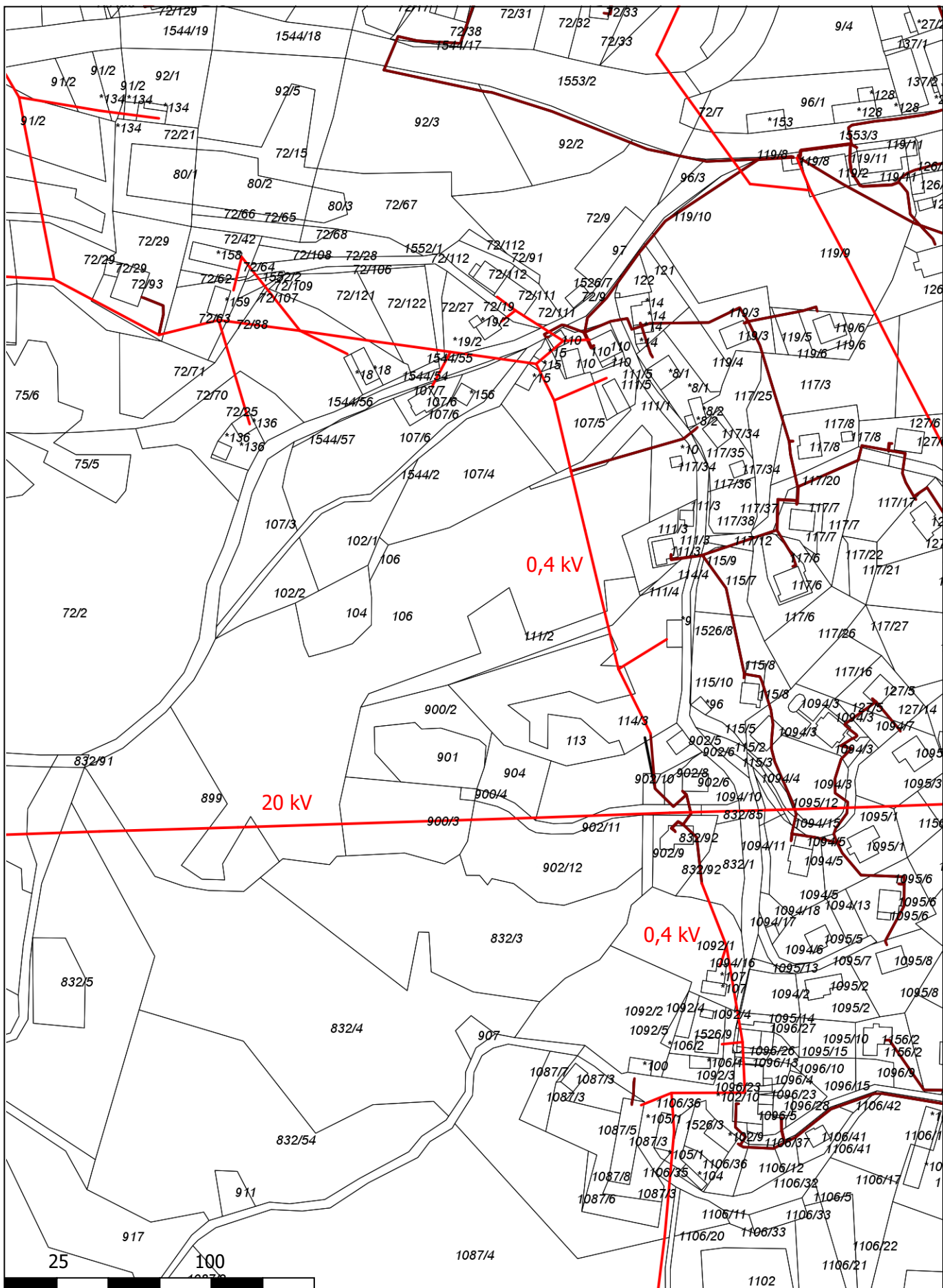
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnutek

Infrastruktura - GJI

list št.: 6



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

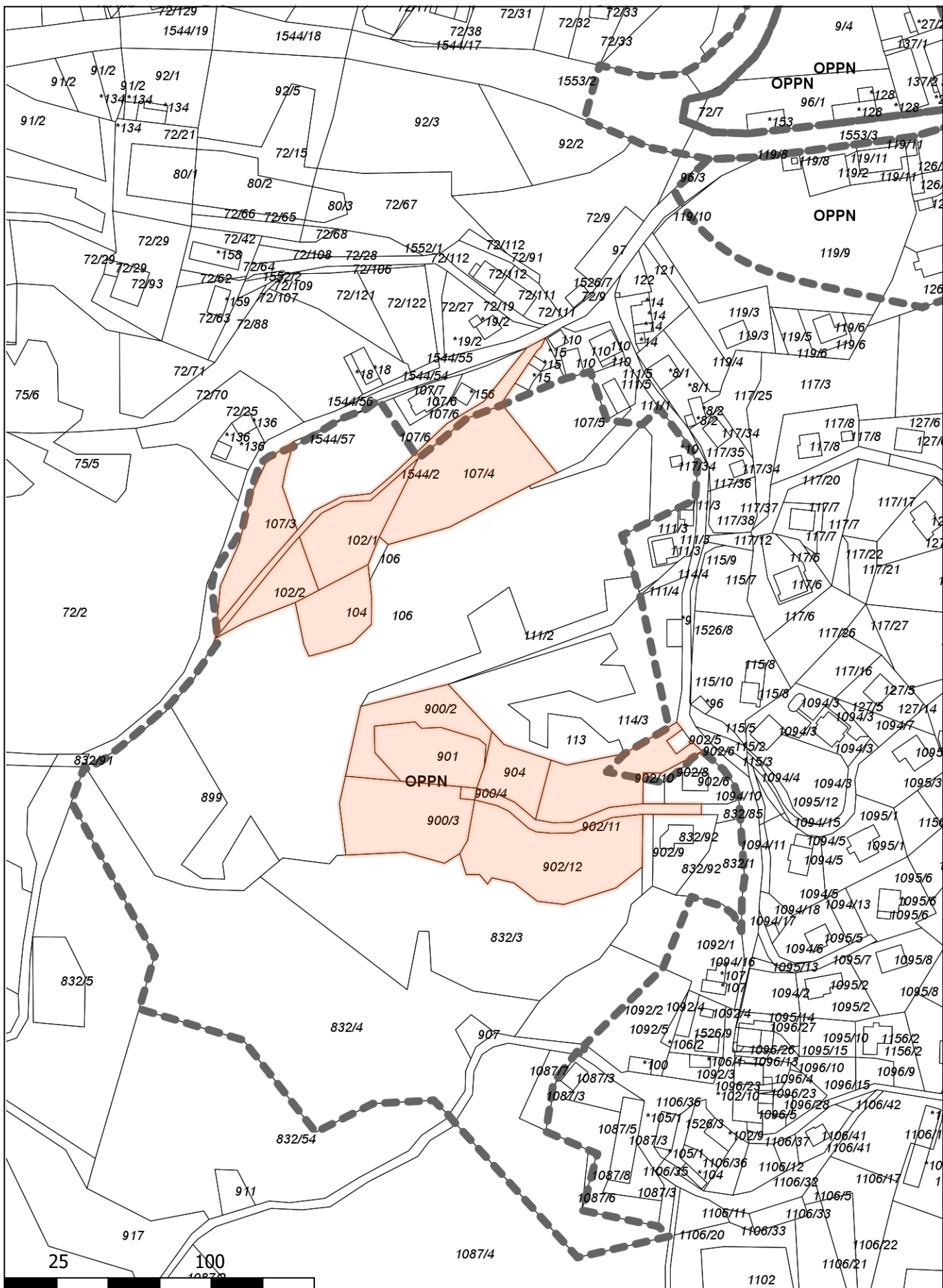
OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnetek

Energetska infrastruktura

list št: 7



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

m 1:2.500

faza: Osnutek

Območje urejanja 1.faza

list št: 8



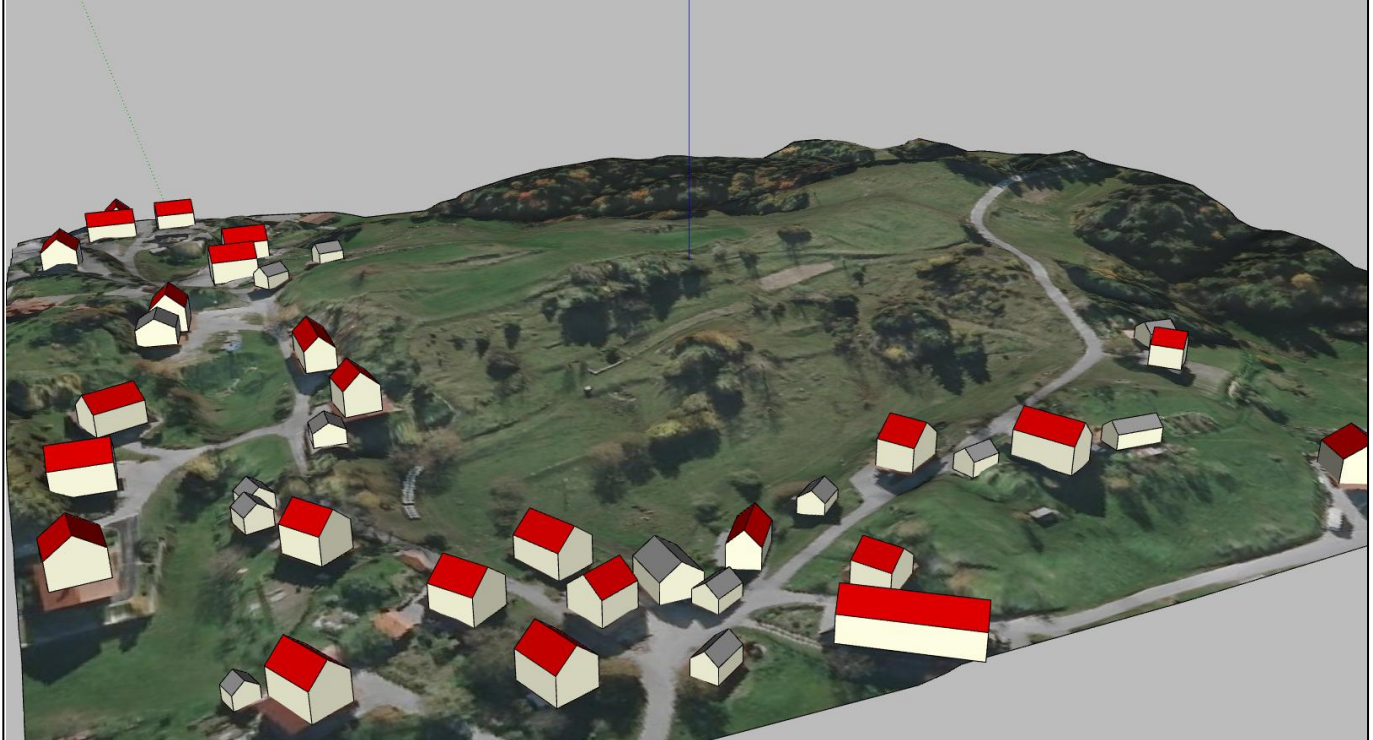
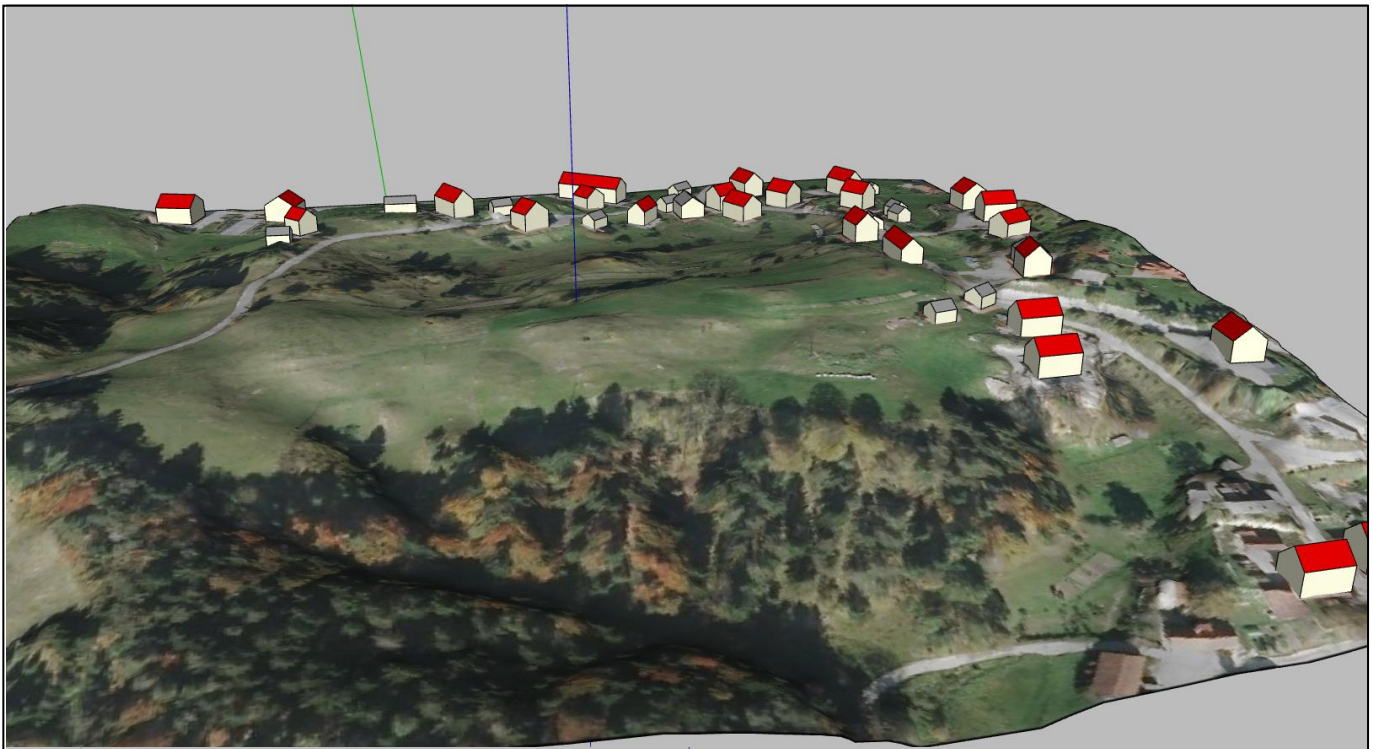
GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

Obstoječa situacija

list št: 9



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA

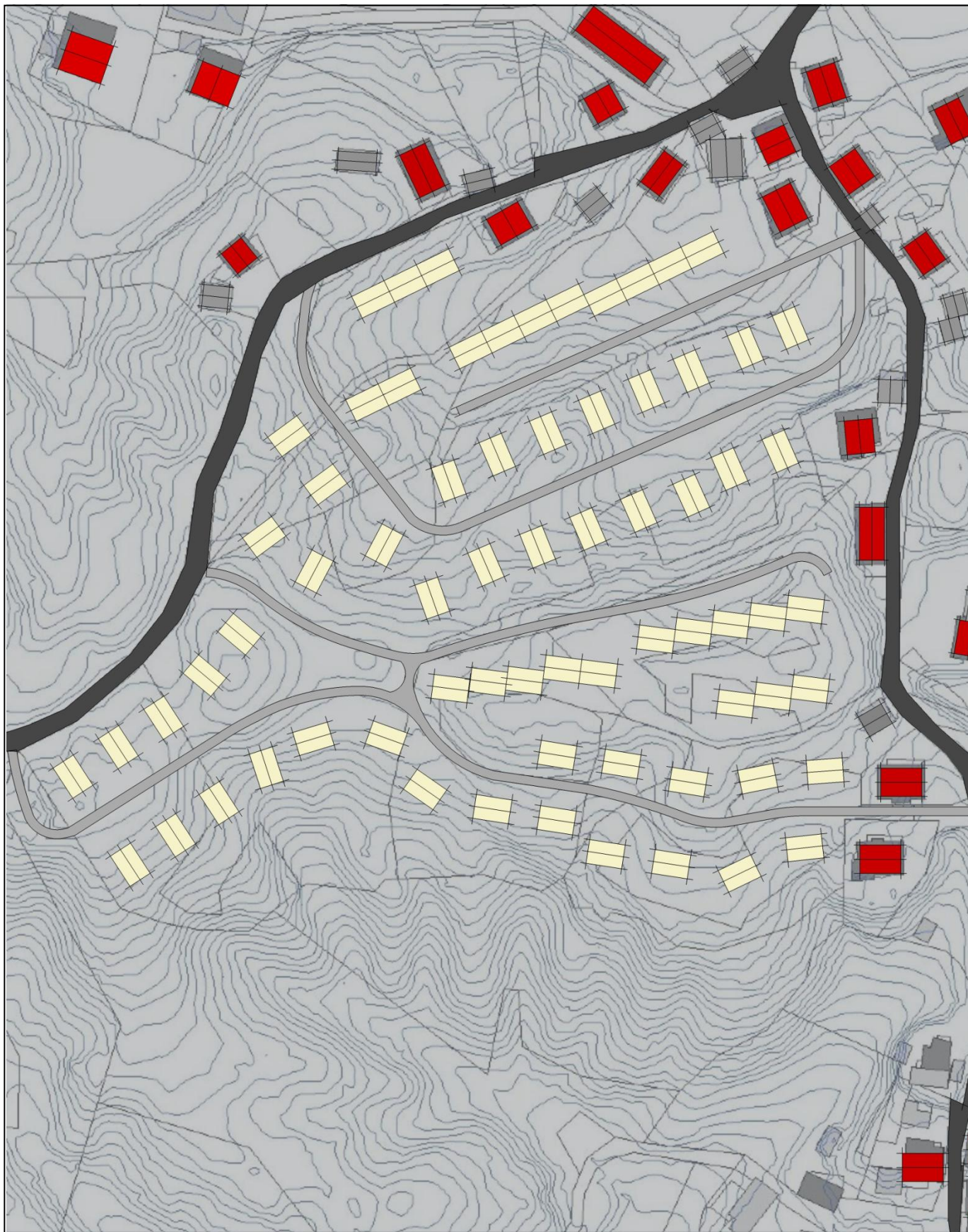
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

Obstoječa situacija - pogledi

list št: 10



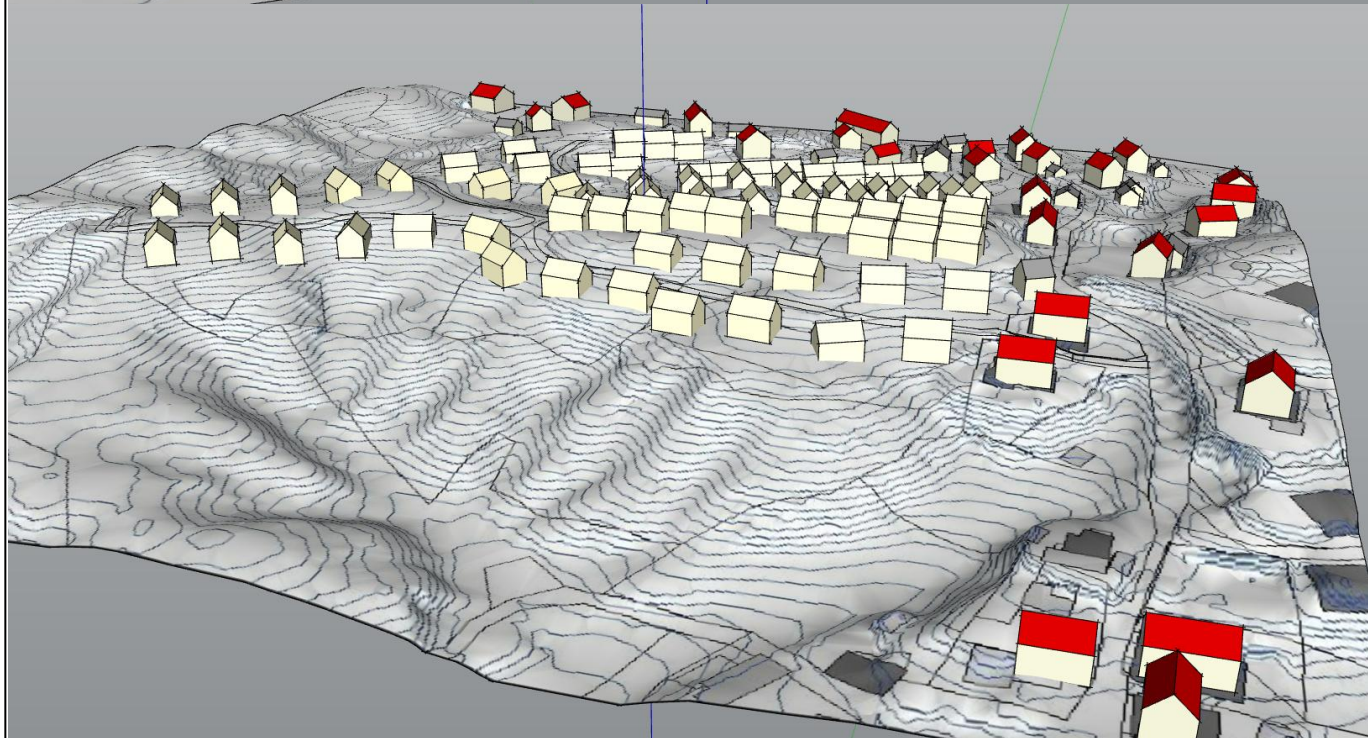
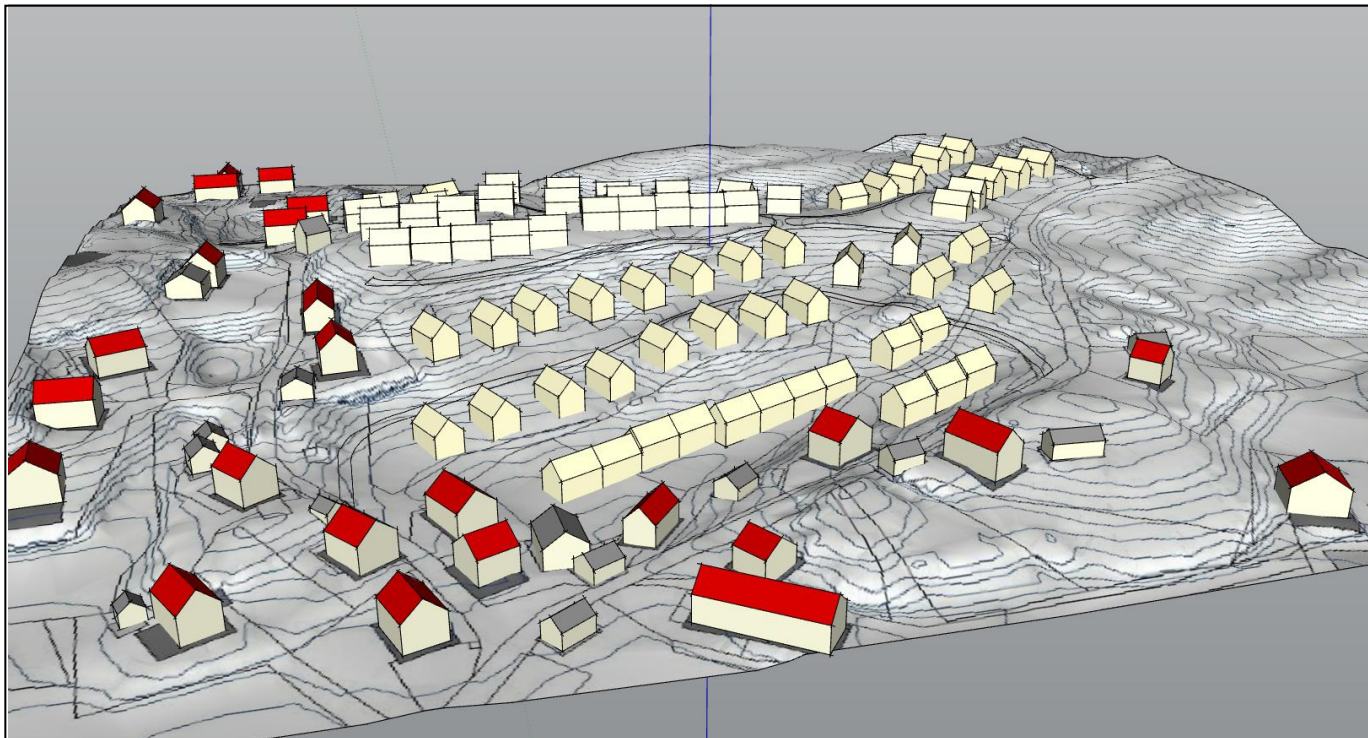
GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V1-vrstna pozidava

list št: 11



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA

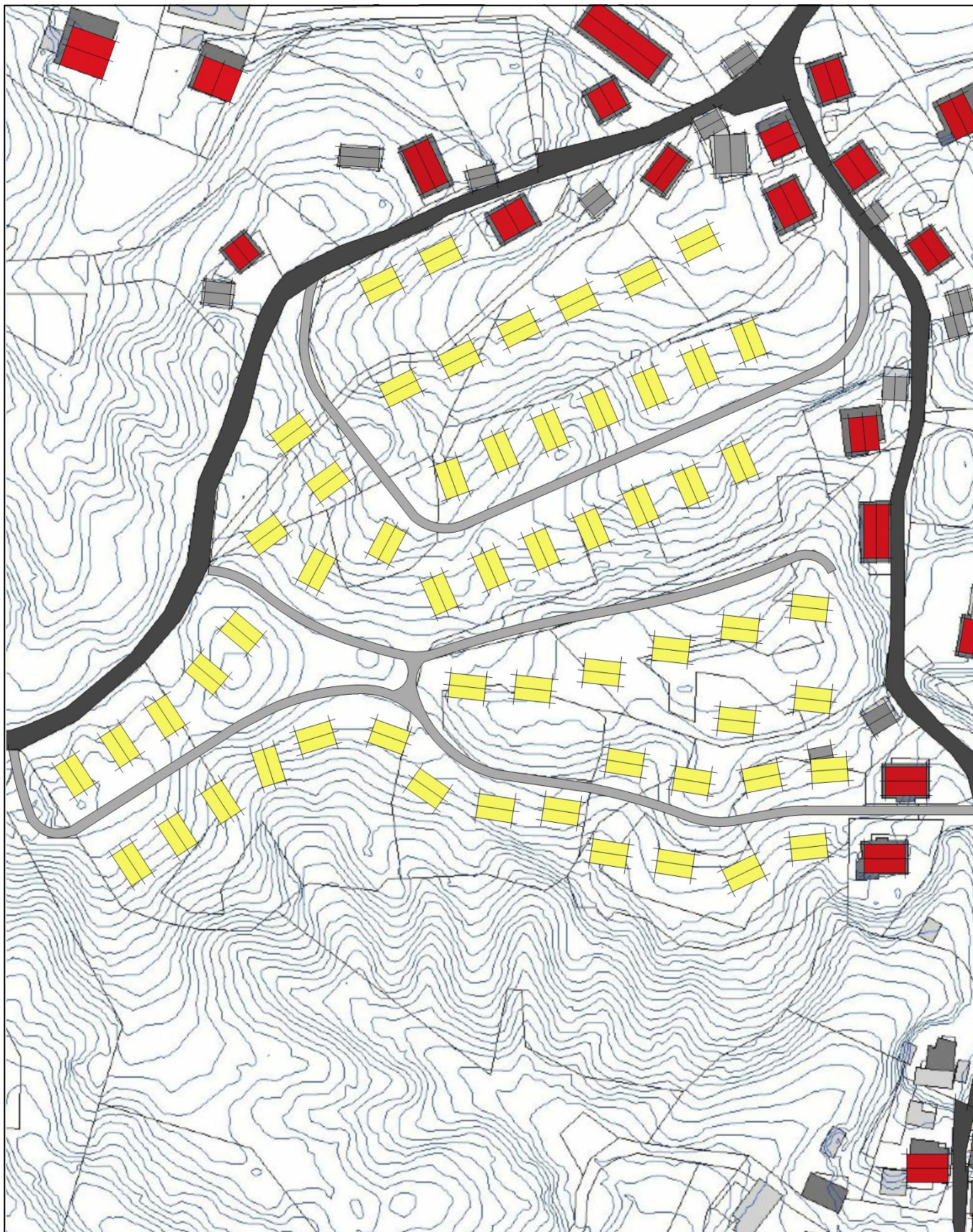
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V1-vrstna pozidava – pogledi

list št: 12



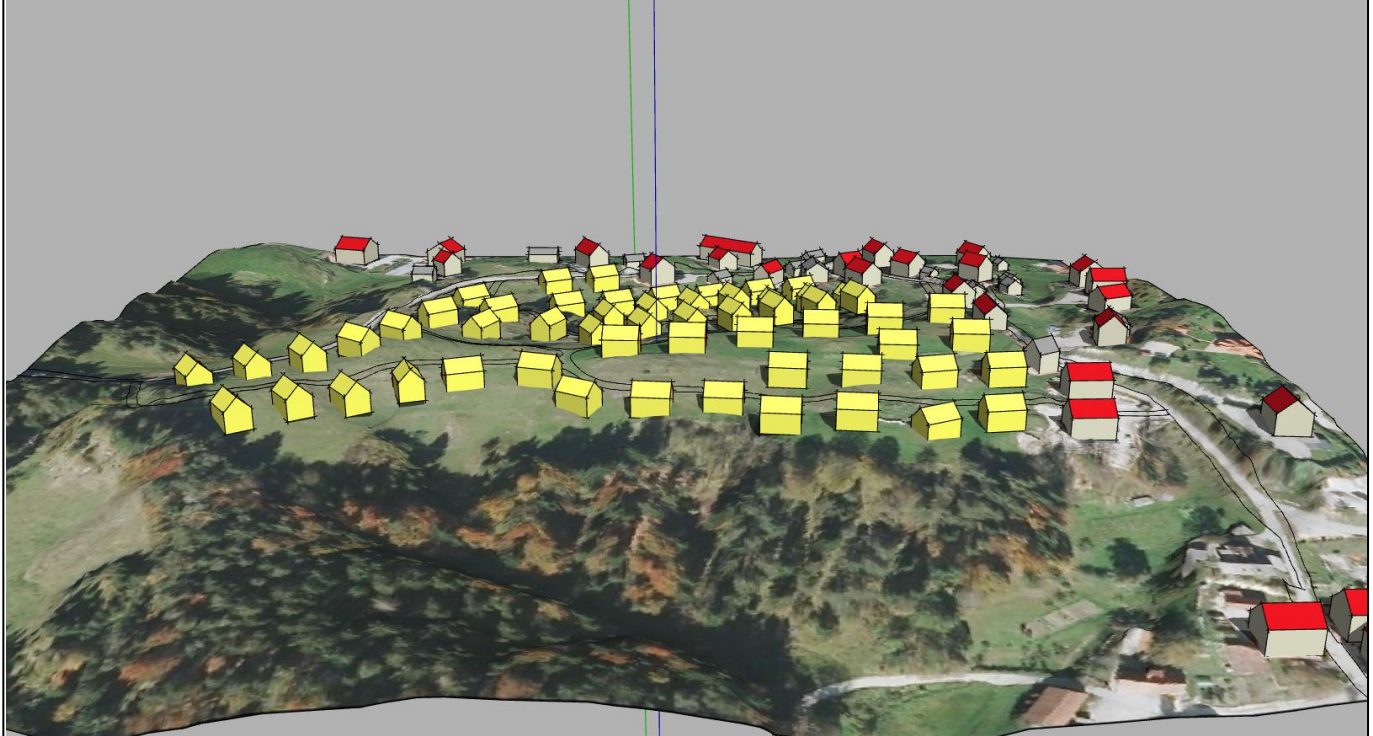
GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V2-prostostoječa pozidava

list št: 13



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA **Rafael Bizjak, s.p.**

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V2-prostostoječa pozidava - pogledi

list št: 14



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA
Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V3-prostostoječa pozidava – 1.faza

list št: 15



GEOMATIKA, PROSTOR IN ARHITEKTURA

Rafael Bizjak, s.p.

OPPN GO_2/2_SSe – Žabja vas

faza: Osnutek

V3 -1.faza – pogledi

list št: 16