

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 15. člena Statuta Občine Šentjur pri Celju (Uradni list RS, št. 40/99, 1/02, 84/06 in 26/07) je Občinski svet Občine Šentjur na svoji 23. redni seji 22. decembra 2009 sprejel

O D L O K

O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU CONE »GRAJSKI LOG 2«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo merila in podlage ter program opremljanja stavbnih zemljišč za območje cone „Grajski log 2“.

Program opremljanja vsebuje:

- a) izhodišča za izdelavo programa opremljanja,
- b) prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,
- c) podlage za odmero komunalnega prispevka.

(2) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka na območju cone „Grajski log 2“, ki ga plačujejo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

(3) Stroški opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo se določajo na podlagi tega odloka.

II. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

2. člen (obračunsko območje)

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč iz 1. člena tega odloka je izdelan za območje, ki se ureja s komunalno opremo in zajema parcele ali dele parcel 264/9, 264/24, 264/23, 264/21, 264/19, 264/20, 264/18, 264/17, 264/16, 264/26, 264/25, 264/15, 264/14, 264/13, 264/12, 264/11, 264/10, 264/27, 265/5, 265/7, 265/8, 264/22 in delno 265/1, 265/4, 264/8, 264/5, 1203/7, 1203/8, 263/35, 263/36, 1203/9, 263/37, 263/38, 1203/10, 1203/11, 264/28, vse k.o. Goričica v skupni velikosti 1,86 ha.

(2) Program obravnava eno obračunsko območje, v katerem pa je izgradnja infrastrukture lahko izvedena v več fazah. Ne glede na faznost izgradnje je način izračuna komunalnega prispevka enak za celotno obračunsko območje.

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3. člen (infrastruktura)

(1) Za izračun komunalnega prispevka je evidentirana infrastruktura, ki je predvidena za izgradnjo oziroma rekonstrukcijo. Upoštevana je naslednja infrastruktura oziroma posegi v infrastrukturo:

- prometna infrastruktura: izgradnja javne ceste znotraj in zunaj območja s pripadajočimi kolesarskimi stezami in pločniki,
- vodovodno omrežje,
- fekalna kanalizacija,
- meteorna kanalizacija,
- javna razsvetljava,
- pripravljalna dela in sanacija zemljišč.

(2) S plačilom komunalnega prispevka za infrastrukturo iz prejšnjega odstavka se zavezancem prizna plačilo dela stroškov za izgradnjo infrastrukture.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4. člen (vrednost infrastrukture in projektne dokumentacije)

Obračunski stroški predstavljajo vrednost infrastrukture in projektne dokumentacije. Za izračun komunalnega prispevka je vsota predvidenih stroškov izgradnje komunalne infrastrukture iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije, na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe ter stroškov nadzora. Vrednost infrastrukture, projektne dokumentacije in nadzora je po posameznih vrstah infrastrukture naslednja:

Infrastruktura	Vrednost
Odkup zemljišč za ceste	39.054,85
Ceste, kolesarske steze in pločniki ter javna razsvetljava	77.906,89
Vodovod	34.517,48
Fekalna in meteorna kanalizacija	110.046,52
Dokumentacija (PGD in PZI ter PO)	17.623,83
Odstranjevanje organskih materialov	18.999,67
Sanacija zemljišča	53.291,63
Obračunski stroški	351.440,86

5. člen (površine stavbnih zemljišč in neto tlorisnih površin)

Površina vseh stavbnih zemljišč na območju stanovanjske cone Grajski log 2 je 1,62 ha. Neto tlorisne površine (v nadaljevanju NTP) so predvidene za novogradnje glede na pogoje iz PUP-a, kjer je opredeljena maksimalna pozidanost parcele 40% in tri etaže. Površine so tako naslednje:

Območje	m2
Celotna površina območja	18.621,09
Stavbna zemljišča	14.150,26
Predvidene NTP novogradenj	3.987,85

6. člen

(preračun stroškov na površino stavbnih zemljišč oziroma na neto tlorisno površino objektov)

(1) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na merske enote, t. j. na površino stavbnega zemljišča - parcele in na neto tlorisno površino objektov.

(2) Za vse stavbe na območju se komunalni prispevek obračuna v celoti.

(3) Cena opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča (Cpij) in neto tlorisne površine objekta (Ctij) je naslednja:

Infrastruktura	Cena na enoto parcele Cpij [€/m²]	Cena na enoto neto tlorisne površine Ctij [€/m²]
Ceste	11,11	39,41
Vodovod	3,28	11,63
Fekalna kanalizacija	10,45	37,08
SKUPAJ	24,84	88,12

(4) Razmerje med merilo parcele (Dp) in merilom neto tlorisne površine objekta (Dt) znaša $D_p=0,5$ ter $D_t=0,5$.

7. člen

(osnova za revalorizacijo komunalnega prispevka)

Cene v tem odloku veljajo na dan pričetka veljavnosti odloka.

8. člen

(predvideni terminski plan realizacije)

Izgradnja infrastrukture je predvidena v naslednjih terminih:

Infrastruktura	Rok izgradnje
Vsa infrastruktura	1. 7. 2014

V. ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen (zavezanci za plačilo komunalnega prispevka)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik, ki bo na območju cone Grajski log 2 gradil objekte.

VI. OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

10. člen (opredelitev komunalne opremljenosti)

Za komunalno opremljeno se šteje vsako stavbno zemljišče znotraj obravnavanega območja po izgradnji infrastrukture iz 3. člena tega odloka.

VII. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen (izračun in odmera komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri za vsako novo gradnjo stavbe na območju cone Grajski log 2, dozidavo, nadzidavo, spremembo namembnosti ali gradnjo po rušenju obstoječega objekta ali po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja komunalne opremljenosti.

12. člen (indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{pij}] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{tij}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{pij1} = C_{pij} \cdot I$$

oziroma

$$C_{tij1} = C_{tij} \cdot I, \text{ kjer je}$$

I - faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja.

13. člen (način odmere komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na dva kriterija:

- površino stavbnega zemljišča zavezanca in

- neto tlorisno površino objekta.

(2) Neto tlorisna površina objekta se za novogradnje in druge posege, za katere se izdaja gradbeno dovoljenje, izračuna v skladu s standardom SIST ISO 9836 ob upoštevanju določil 5. člena tega odloka.

(3) Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_{ij1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
A_{parcela}	površina parcele objekta;
Cp_{ij1}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka;
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen v 6. členu tega odloka;
Ct_{ij1}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta;
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka.

(4) Površina parcele je zemljiška parcela ali deli večjih zemljiških parcel, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

(5) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

(6) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

VIII. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE

14. člen (faktorji dejavnosti)

Faktor dejavnosti znaša 1, razen za naslednje vrste objektov:

Oznaka *CC-SI	Vrsta objekta	Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)
12	Nestanovanjske stavbe	1,3

* Oznake CC-SI so v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05-popr.).

15. člen
(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov javnega interesa, katerih investitor je občina.

IX. POSTOPEK ODMERE

16. člen
(izdaja odločbe)

(1) Odločbo o odmeri komunalnega prispevka izda pristojni organ na zahtevo zavezanca, ki vlogi za odmero komunalnega prispevka priloži projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali na podlagi obvestila upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti, kot to predvideva zakonodaja.

(2) Zavezanec je dolžan plačati komunalni prispevek v 30 dneh po pravnomočnosti odločbe. Če komunalni prispevek ni plačan v roku, odločba o odmeri preneha veljati in se na ponovno vlogo investitorja odmeri na novo.

17. člen
(priključitev na komunalno infrastrukturo)

(1) S plačilom odmerjenega komunalnega prispevka občina zagotavlja zavezancu priključitev na komunalno infrastrukturo v skladu s tehničnimi rešitvami upravljalca posamezne javne infrastrukture.

(2) Gradnjo priključkov na objekte in omrežja komunalne infrastrukture zagotavlja zavezanec oziroma lastnik objekta, ki ga priključuje.

X. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

18. člen
(strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage za program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na sedežu Občine Šentjur.

19. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 430-0109/2009-2526
Šentjur, 22. december 2009

Župan
mag. Štefan Tisel