

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), 4. člena Odloka o lokacijskem načrtu območja Š47 Bezovje (Uradni list RS, št. 79/08) 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 21. redni seji 23. julija 2009 sprejel

O D L O K

O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LN Š47 BEZOVJE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejemajo merila in podlage ter program opremljanja stavbnih zemljišč za območje LN Š47 Bezovje.

Program opremljanja vsebuje:

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

(2) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka na območju LN Š47 Bezovje, 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 z Odlokom o lokacijskem načrtu B47 Bezovje (Uradni list RS, št. 79/08). Območje je razdeljeno na več funkcionalnih enot in sicer na dvoje funkcionalnih celot stanovanjske stavbne strukture (FCA in FCB), eno funkcionalno celoto poslovno-stanovanjske stavbne strukture (FCC) ter na funkcionalno celoto prometne infrastrukture (FCI). Površina celotnega območja je približno 2,4 ha.

(2) Ta program obravnava dve funkcionalni celoti, in sicer stanovanjske stavbne strukture (FCA in FCB), v katerem je izgradnja infrastrukture lahko izvedena v več fazah. Ne glede na faznost izgradnje je način izračuna komunalnega prispevka enak za obe funkcionalni enoti FCA in FCB. Površina funkcionalnih enot FCA in FCB je 1,074 ha.

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3. člen (infrastruktura)

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

- prometna infrastruktura z odvodnjavanjem: izgradnja javne ceste znotraj območja,
- vodovodno omrežje,
- fekalna kanalizacija,
- javna razsvetljava,
- pripravljalna dela.

(2) S plačilom komunalnega prispevka za infrastrukturo iz prejšnjega odstavka se zavezancem prizna plačilo stroškov uporabe obstoječih infrastrukturnih omrežij.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4. člen

(vrednost infrastrukture in projektne dokumentacije)

(1) Obračunski stroški predstavljajo vrednost infrastrukture in projektne dokumentacije. Za izračun komunalnega prispevka je vsota predvidenih stroškov izgradnje komunalne infrastrukture iz idejnih zasnov, stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter stroškov nadzora. Vrednost infrastrukture, projektne dokumentacije in nadzora je po posameznih vrstah infrastrukture naslednja:

Infrastruktura	Znesek v eurih	Vir podatka
Odkup zemljišč	19.368,00	Občina Šentjur
Cestna infrastruktura	193.260,00	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Pločniki	7.918,50	Št. Projekta 32/08
Vodovod	94.527,01	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Meteorna kanalizacija	65.012,56	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Fekalni kanal	46.842,90	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Pripravljalna dela	4.347,00	Št. Projekta 32/08
Javna razsvetljava	21.300,00	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Prestavitve vodov in objektov	10.000,00	34/08-IDP Izvir Plan, d. o. o.
Nadzor	8.577,22	Ocena (2% gradbenih del)
Dokumentacija	20.407,00	Občina Šentjur
SKUPAJ	491.560,19	

(2) V oceno vrednosti infrastrukture niso vključeni stroški morebitne rušitve obstoječih objektov in morebitnih rekonstrukcij teh objektov na območju, kjer je načrtovana javna infrastruktura.

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

Površina vseh stavbnih zemljišč na območju je 1,07 ha površine neto tlorisnih površin (v nadaljevanju NTP). Površine so tako naslednje:

Območje	m²
Celotna površina območja	10.743,00
Nepozidana stavbna zemljišča	10.624,00
Predvidene NTP novogradenj	10.990,34

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 (C_{pij}) in neto tlorisne površine objekta (C_{tij}) je naslednja:

Infrastruktura	Cena na enoto parcele C_{pij} [€/m²]	Cena na enoto neto tlorisne površine C_{tij} [€/m²]
Ceste	29,48	28,49
Fekalna kanalizacija	4,84	4,67
Vodovod	9,76	9,43
Javna razsvetljava	2,20	2,13
SKUPAJ	46,28	44,72

(4) Razmerje med merilom parcele (D_p) in merilom neto tlorisne površine objekta (D_t) 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. 2012

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 lokacijskega načrta Š47 Bezovje 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 LN Š47 Bezovje, 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:

- površino stavbnega zemljišča zavezanca (vse parcele, ki pripadajo posameznemu objektu na podlagi Odloka o lokacijskem načrtu območja Š47 Bezovje (Uradni list RS, št. 79/08)),

- neto tlorisno površino.

(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) Površine parcel so celotne zemljiške parcele, razvidne iz kartografskega dela Odloka o lokacijskem načrtu območja Š 47 Bezovje (Uradni list RS, št. 79/08), na katerih so ali bodo zgrajeni objekti.

(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.

14. člen

Faktor dejavnosti znaša 1, razen za naslednje vrste objektov:

Oznaka *CC-SI	Vrsta objekta	Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnosti}}$)
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	1,3
121	Gostinske 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.).

VIII. POSTOPEK ODMERE

15. 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) Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek v 30 dneh po pravnomočnosti odločbe oziroma v skladu z določitvijo obročnega odplačila. Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku izda upravni organ po plačilu celotnega prispevka.

16. člen (priklučitev na komunalno infrastrukturo)

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

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

IX. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

17. člen (strokovne podlage za program opremljanja)

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

18. člen (veljavnost odloka)

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

Številka: 430-0064/2009-2526
Šentjur, 23. julij 2009

Župan,
mag. Štefan Tisel