

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – ZPNačrt), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03 in 34/04 – popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 21. redni seji dne 02.07.2009 sprejel

## **ODLOK**

### **o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja z oznako ČP-01C (Dom Tisje)**

#### **I. SPLOŠNA DOLOČILA**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja »Dom Tisje« in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

##### **2. člen**

V odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

**Komunalni prispevek** je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oz. da bo ta v določenem roku in obsegu zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

**Obračunsko območje** posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

**Skupni stroški** obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

**Obračunski stroški** opremljanja so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

**Zemljišče namenjeno za gradnjo** je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt.

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

#### **II. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA**

##### **3. člen**

Skupni in obračunski stroški za načrtovano komunalno opremo so izračunani za drugo obračunsko območje (območje oskrbovanih stanovanj). Za prvo obračunsko območje (območje javnega zavoda) izračuna skupnih in obračunskih stroškov za načrtovano komunalno opremo ni, ker gre le za povečanje neto tlorisnih površin v območju, ki je komunalno opremljeno.

Komunalni prispevek se zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, v skladu z 14. členom Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/2009), 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.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na drugem obračunskem območju.

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja za drugo obračunsko območje (območje oskrbovanih stanovanj):

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>%</i>	<i>delež</i>	<i>Cena (ocena investicije) 30.4. 2009</i>
<i>Cesta</i>	14,07%	11,40%	69.117,36 €
<i>Peš poti</i>	10,92%	8,85%	53.653,70 €
<i>Javne asf. površine (parkirišča)</i>	5,98%	4,84%	29.348,90 €
<i>Odpadno kanalizacijsko omrežje</i>	17,15%	13,89%	84.233,72 €
<i>Padavinsko kanalizacijsko omrežje</i>	23,45%	18,98%	115.146,77 €
<i>Zadrževalnik z lovilcem olj</i>	2,57%	2,08%	12.610,75 €
<i>Vodovodno omrežje</i>	2,78%	2,25%	13.665,90 €
<i>Vodovodno omrežje - priključki</i>	0,96%	0,78%	4.723,16 €
<i>Elektro omrežje</i>	2,87%	2,33%	14.117,29 €
<i>TK omrežje</i>	2,20%	1,78%	10.815,02 €
<i>Javna razsvetljava</i>	3,02%	2,44%	14.827,52 €
<i>Plinovodno omrežje</i>	14,02%	11,35%	68.871,53 €
<i>Nepredvidena dela</i>	10,00%	8,10%	49.113,16 €
<i>Projektna dokumentacija</i>	3,00%	2,43%	14.733,95 €
<i>Geodetski posnetki</i>	2,50%	2,02%	12.278,29 €
<i>Parcelacija</i>	2,50%	2,02%	12.278,29 €
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,43%	14.733,95 €
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,02%	12.278,29 €
<b>Skupaj</b>	<b>123,50%</b>	<b>100,00%</b>	<b>606.547,55 €</b>

Cene so preračunane na nivo cen 30. april 2009. Vse cene so brez DDV.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka v obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (Tabela 2). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij.

Za obravnavano območje OPPN ni predvidenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek investicije v načrtovano komunalno opremo bremenijo zavezanke za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati oziroma skleniti pogodbo o opremljanju pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Tabela 2: Obračunski stroški komunalnega opremljanja z načrtovano komunalno opremo za drugo obračunsko območje (območje oskrbovanih stanovanj):

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>%</i>	<i>delež</i>	<i>Cena (ocena investicije) 30.4. 2009</i>
<i>Cesta</i>	17,40%	14,09%	69.117,36 €
<i>Peš poti</i>	13,50%	10,93%	53.653,70 €
<i>Javne asf. površine (parkirišča)</i>	7,39%	5,98%	29.348,90 €

<i>Odpadno kanalizacijsko omrežje</i>	21,20%	17,17%	84.233,72 €
<i>Padavinsko kanalizacijsko omrežje</i>	28,98%	23,47%	115.146,77 €
<i>Zadrževalnik z lovilcem olj</i>	3,17%	2,57%	12.610,75 €
<i>Vodovodno omrežje</i>	3,44%	2,78%	13.665,90 €
<i>Vodovodno omrežje - priključki</i>	1,19%	0,96%	4.723,16 €
<i>Javna razsvetljava</i>	3,73%	3,02%	14.827,52 €
<i>Nepredvidena dela</i>	10,00%	8,10%	39.732,78 €
<i>Projektna dokumentacija</i>	3,00%	2,43%	11.919,83 €
<i>Geodetski posnetki</i>	2,50%	2,02%	9.933,19 €
<i>Parcelacija</i>	2,50%	2,02%	9.933,19 €
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,43%	11.919,83 €
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,02%	9.933,19 €
<b>Skupaj</b>	<b>123,50%</b>	<b>100,00%</b>	<b>490.699,79 €</b>

Cene so preračunane na nivo cen 30. april 2009. Vse cene so brez DDV.

Višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se določi na podlagi 9. člena Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih z odmero komunalnega prispevka za območje občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/09). Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z obstoječo komunalno opremo na obračunskem območju, za območja, ki se urejajo s PPIA za obstoječo komunalno opremo so:

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Promet</i>	<i>Odpadna kanalizacija</i>	<i>Vodovod</i>	<i>JR</i>	<i>Zelene površine</i>	<i>SKUPAJ</i>
<i>2. obračunsko območje</i>	6,90 €	0,00 €	0,78 €	0,22 €	0,01 €	<b>7,91 €</b>

in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z obstoječo komunalno opremo na obračunskem območju, za območja, ki se urejajo s PPIA za obstoječo komunalno opremo so:

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Promet</i>	<i>Odpadna kanalizacija</i>	<i>Vodovod</i>	<i>JR</i>	<i>Zelene površine</i>	<i>SKUPAJ</i>
<i>2. obračunsko območje</i>	41,79 €	0,00 €	4,73 €	1,35 €	0,04 €	<b>47,92 €</b>

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> zemljišča, ki se opremlja so skupaj 7,91 EUR/m<sup>2</sup>. Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo stroški znižani za delež vodovoda, in sicer **7,13 EUR/m<sup>2</sup>**.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov so skupaj 11,40 EUR/m<sup>2</sup>. Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo stroški znižani za delež vodovoda, in sicer **43,19 EUR/m<sup>2</sup>**.

### **III. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA m<sup>2</sup> ZEMLJIŠČA NAMENJENEGA ZA GRADNJO IN NA m<sup>2</sup> NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV**

#### 4. člen

Tabela 3: Preračun obračunskih stroškov na enoto m<sup>2</sup>:

<i>Stroški komunalne opreme</i>	490.699,79 €
<i>(ps) prispevna stopnja zavezanca</i>	1,0
<i>Površina obračunskega območja</i>	10.923,00 m <sup>2</sup>
<i>Površina neto tlorisnih površin objektov</i>	1.760,00 m <sup>2</sup>
<i>C<sub>piI</sub> (obračunski stroški načrtovane infrastrukture na m<sup>2</sup> zemljišča predvidenega za pozidavo)</i>	44,924 €/m <sup>2</sup>
<i>C<sub>niI</sub> (obračunski stroški načrtovane infrastrukture na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta)</i>	278,807 €/m <sup>2</sup>

Površina celotnega območja, ki se v območju urejanja ČP-01C komunalno opremlja v dveh obračunskih območjih meri **39.804 m<sup>2</sup>**.

Cena gradbene izgradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture, cena celotnih stroškov izdelave programa opremljanja, ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno, energetsko in prometno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskih posnetkov in stroški izdelave parcelacije ter stroškov tehničnega svetovanja, gradbenega inženiringa in nadzora znaša **490.699,79 €**, preračunano na nivo cen april 2009.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m<sup>2</sup> zemljišča predvidenega za gradnjo znaša **44,924 €/m<sup>2</sup>**.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov znaša **278,807 €/m<sup>2</sup>**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> zemljišča znaša **7,13 EUR/m<sup>2</sup>**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov znaša **43,19 EUR/m<sup>2</sup>**.

#### IV. PRIKAZ STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZA POSAMEZNO ENOTO

#### 5. člen

Za vsako stanovanjsko enoto so prikazani obračunski stroški, kot osnova za izračun komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se ne razlikuje med posameznimi enotami.

Tabela 4: Komunalni prispevek za posamezne stanovanjske enote:

<i>Enote</i>	<i>Površina zemljišča predvidenega za pozidavo</i>	<i>Neto tlorisne površine objektov</i>	<i>Obračunski strošek načrtovane infrastrukture na enoto</i>	<i>Obračunski strošek obstoječe infrastrukture na enoto</i>	<i>Komunalni prispevek</i>
OS1	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS2	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS3	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS4	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €

OS5	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS6	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS7	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
OS8	1.365 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	61.337,47 €	9.618,46 €	70.955,94 €
	<b>10.923 m<sup>2</sup></b>	<b>1.760 m<sup>2</sup></b>	<b>490.699,79 €</b>	<b>76.947,70 €</b>	<b>567.647,49 €</b>

Komunalni prispevek, za obstoječo komunalno opremo, za prvo obračunsko območje (območje javnega zavoda) znaša **72.902,56 €**.

## V. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 6. člen

Komunalni prispevek obstoječe in načrtovane komunalne opreme se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{tij}} \times D_t)$$

$KP_{ij}$  znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$A_{\text{parcela}}$  površina parcele,

$C_{\text{pij}}$  obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> zemljišča predvidenega za gradnjo na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

$D_p$  delež zemljišča predvidenega za pozidavo pri izračunu komunalnega prispevka,

$K_{\text{dejavnost}}$  faktor dejavnosti,

$A_{\text{tlorisna}}$  neto tlorisna površina objekta,

$C_{\text{tij}}$  obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

$D_t$  delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,

$i$  posamezna vrsta komunalne opreme,

$j$  posamezno obračunsko območje.

### 7. člen

Skupni komunalni prispevek se izračunava, kot vsota komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme in komunalnega prispevka obstoječe komunalne opreme, po naslednji formuli:

$$KP = \sum KP_{ij} + \sum KP_{i,\text{obst}}$$

## VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 8. člen

#### Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$ in $D_{ti}$ )

S tem odlokom se določi, da je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov ( $D_{pi}$  in  $D_{ti}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka  $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$ .

### **Faktor dejavnosti ( $k_{\text{dejavnost}}$ )**

Glede na načrtovano gradnjo, ki za obravnavani OPPN predvideva gradnjo oskrbovanih stanovanj in javnega zavoda, se s tem odlokom določi faktor dejavnosti -  $K_{\text{dejavnost}} = 1$ .

### **Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka**

Olajšave za zavezance in oprostitev za plačilo komunalnega prispevka niso predvidene.

### **Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka**

Znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorja v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da je investitor v preteklosti sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru OPPN Dom Tisje tega primera ni.

### **Indeksiranje stroškov opremljanja**

Izračunana vrednost  $C_{pi}$  in  $C_{ii}$  velja na dan 30. april 2009. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

## **9. člen**

- (1) Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo plačati sorazmerni del komunalnega prispevka Občini Šmartno pri Litiji ali skleniti z Občino Šmartno pri Litiji pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture.
- (2) Investitor mora infrastrukturo zgraditi, zanjo pridobiti uporabno dovoljenje in jo predati Občini Šmartno pri Litiji oz. upravljavcem posamezne infrastrukture.
- (3) Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja z oznako ČP-01C, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA, Andrej Novak s.p., Paradiž 3, Trebnje, z datumom maj 2009, št. projekta PO-009/2009-DOM.
- (4) Program opremljanja je na vpogled na Šmartno pri Litiji.

## **VI. NAMENSKA PORABA SREDSTEV KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

### **10. člen**

Zbrana sredstva komunalnega prispevka občina namensko porabi za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami sekundarnega omrežja na območju.

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **11. člen**

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

Št. 352-004/2007

Šmartno pri Litiji, dne 02.07.2009

Župan  
Občine Šmartno pri Litiji  
Milan Izlakar