

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – ZPNačrt), Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-uradno prečiščeno besedilo, 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 111/05-odločba USD, 93/05-ZVMS in 126/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04), Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 95/07), Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za razširitev ureditvenega območja ŠS-2 ŠMARTNO SEVER je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 17. redni seji dne 18. 12. 2008 sprejel

## **O D L O K**

### **o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja ŠS-2 (ŠMARTNO SEVER)**

#### **I. SPLOŠNA DOLOČILA**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠS-2 Šmartno pri Litiji in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

##### **2. člen**

**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 zvezance.

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

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja ŠMARTNO SEVER ŠS-2:

<b>Vrsta komunalne opreme</b>	<b>%</b>	<b>delež</b>	<b>Cena (ocena investicije) (avgust 2008)</b>
Cestno omrežje	17,66%	14,30%	26.471,29 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	10,30%	8,34%	15.442,16 €
Biološka čistilna naprava	25,25%	20,45%	37.848,42 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	6,06%	4,91%	9.083,62 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	4,24%	3,44%	6.358,53 €
Električno NN omrežje (do TP Ustje)	32,88%	26,62%	49.278,64 €
Telekomunikacijsko omrežje + CATV	3,60%	2,91%	5.390,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	14.987,27 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	4.496,18 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	3.746,82 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	3.746,82 €
Inženiring	3,00%	2,43%	4.496,18 €
Nadzor	2,50%	2,02%	3.746,82 €
<b>Skupaj</b>	<b>123,50%</b>	<b>100,00%</b>	<b>185.092,74 €</b>

Cene so preračunane na nivo cen avgust 2008. 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 zavezance.

Obračunski stroški opremljanja za 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 zavezance 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 območje urejanja ŠMARTNO SEVER ŠS-2:

<b>Vrsta komunalne opreme</b>	<b>%</b>	<b>delež</b>	<b>Cena (ocena investicije) (avgust 2008)</b>
Cestno omrežje	27,80%	22,51%	26.471,29 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	16,22%	13,13%	15.442,16 €
Biološka čistilna naprava	39,76%	32,19%	37.848,42 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	9,54%	7,73%	9.083,62 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	6,68%	5,41%	6.358,53 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	9.520,40 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	2.856,12 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	2.380,10 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	2.380,10 €
Inženiring	3,00%	2,43%	2.856,12 €
Nadzor	2,50%	2,02%	2.380,10 €
<b>Skupaj</b>	<b>123,50%</b>	<b>100,00%</b>	<b>117.576,97 €</b>

Cene so preračunane na nivo cen avgust 2008. Vse cene so brez DDV.

Višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se določi v skladu z določili Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07) (Tabela 3).

Tabela 3: Prikaz obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>Povprečni obračunski stroški na m<sup>2</sup> zemljišča predvidenega za pozidavo</i>	<i>Povprečni obračunski stroški na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta</i>
Cestno omrežje	2,00 €	5,00 €
Kanalizacijsko omrežje	1,50 €	4,00 €
Vodovodno omrežje	0,50 €	2,00 €
Javne površine	0,10 €	0,40 €
	<b>4,10 €</b>	<b>11,40 €</b>

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> zemljišča, ki se opremlja so skupaj **4,10 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>**

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

#### 4. člen

Tabela 4: Preračun obračunskih stroškov na enoto m<sup>2</sup>:

<b>Cena / m<sup>2</sup> gradbene parcele</b>	<b>Stroški</b>
Obračunski stroški komunalne opreme	<b>117.576,97 €</b>
(ps) prispevna stopnja zavezanca	<b>1,0</b>
Površina obračunskega območja	<b>4.280,00 m<sup>2</sup></b>
Površina neto tlorisnih površin objektov	<b>1.712,00 m<sup>2</sup></b>
<b>C<sub>pi1</sub></b> (indeksirani stroški opremljanja parcel)	<b>27,471 €/m<sup>2</sup></b>
<b>C<sub>ti1</sub></b> (indeksirani stroški opremljanja objektov)	<b>68,678 €/m<sup>2</sup></b>
C <sub>pi,obst</sub> (obračunski stroški obstoječe inf. / parcelo)	<b>4,100 €/m<sup>2</sup></b>
C <sub>ti,obst</sub> (obračunski stroški obstoječe inf. / objekt)	<b>11,400 €/m<sup>2</sup></b>

Površina celotnega območja, ki se v območju urejanja ŠMARTNO SEVER ŠS-2 komunalno opremlja v enem obračunskem območju meri 4.280,00m<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 in gradbenega inženiringa znaša **117.576,97 €**, preračunano na nivo cen 31.08.2008.

Cena stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele znaša **27,471 €/m<sup>2</sup>**, stroški izgradnje kolektivne komunalne infrastrukture, ki se razdeli na celotno občino (občinskega pomena) bodo izračunani v programu opremljanja celotne občine Šmartno pri Litiji in bodo izraženi v €/m<sup>2</sup>.

Cena stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov znaša **68,678 €/m<sup>2</sup>**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele znaša **4,10 €/m<sup>2</sup>**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov znaša **11,40 €/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 razlikuje med posameznimi enotami.

Tabela 5: Komunalni prispevek za posamezne stanovanjske enote:

Enota	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Neto tlorisne površine objektov [m <sup>2</sup> ]	Obračunski strošek načrtovane infrastrukture na enoto	Obračunski strošek obstoječe infrastrukture na enoto	KOMUNALNI PRISPEVEK
Objekt A	585,00 m <sup>2</sup>	234,00 m <sup>2</sup>	16.070,68 €	5.066,10 €	21.136,78 €
Objekt B	588,00 m <sup>2</sup>	235,20 m <sup>2</sup>	16.153,10 €	5.092,08 €	21.245,18 €
Objekt C	604,00 m <sup>2</sup>	241,60 m <sup>2</sup>	16.592,64 €	5.230,64 €	21.823,28 €
Objekt D	702,00 m <sup>2</sup>	280,80 m <sup>2</sup>	19.284,82 €	6.079,32 €	25.364,14 €
Objekt E	785,00 m <sup>2</sup>	314,00 m <sup>2</sup>	21.564,93 €	6.798,10 €	28.363,03 €
Objekt F	511,00 m <sup>2</sup>	204,40 m <sup>2</sup>	14.037,81 €	4.425,26 €	18.463,07 €
Objekt G	505,00 m <sup>2</sup>	202,00 m <sup>2</sup>	13.872,98 €	4.373,30 €	18.246,28 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.280,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.712,00 m<sup>2</sup></b>	<b>117.576,97 €</b>	<b>37.064,80 €</b>	<b>154.641,77 €</b>
POVPREČNO	611,43 m <sup>2</sup>	244,57 m <sup>2</sup>	16.796,71 €	5.294,97 €	22.091,68 €

#### V. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 6. člen

Komunalni prispevek 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

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju občine se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{i,obst} = A_{parcela} \times C_{pi,obst} + A_{tlorisna} \times C_{ti,obst}$$

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

$A_{parcela}$  površina zemljišča namenjenega za pozidavo objekta,

$C_{pi}$  povprečni obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  zemljišča predvidenega za pozidavo za posamezno vrsto komunalne opreme,

$A_{tlorisna}$  neto tlorisna površina objekta,

$C_{ti}$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

$i$  posamezna vrsta komunalne opreme

## 8. člen

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

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

## VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 9. člen

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

S tem odlokom se določi, da je razmerje med deleom 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 ( $k_{dejavnost}$ )

Glede na načrtovano gradnjo, ki za obravnavani OPPN predvideva gradnjo dvostanovanjskih stavb, pri čemer je dopustna izraba dela objekta (največ 50 %) za mirno poslovno ali storitveno dejavnost brez motečega vpliva izven parcele, se s tem odlokom določi faktor dejavnosti -  $k_{dejavnost} = 1$ .

#### Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

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

V primeru OPPN Šmartno pri Litiji tega primera ni.

#### Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost  $C_{pi}$  in  $C_{ti}$  velja na dan 30. avgust 2008. 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«.

## **10. 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. upravljalcem posamezne infrastrukture.
- (3) Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju Šmartno sever ŠS-2, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA, Andrej Novak s.p., Paradiž 3, Trebnje, z datumom september 2008, št. projekta 01-2005/A.
- (4) Program opremljanja je na vpogled na Občini Šmartno pri Litiji.

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

### **11. 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**

### **12. člen**

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

Št. 352-003/2006

Šmartno pri Litiji, dne 18.12.2008

Župan  
Občine Šmartno pri Litiji  
Milan Izlakar