

Predlagatelj: ŽUPAN

Faza: prva in druga obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 25. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## ODLOK

### o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Žalec ŽA-1/12

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(1) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za območje, ki se ureja skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Žalec ŽA-1/12 (Uradni list RS, št. \_\_/\_\_\_\_).

##### 2. člen

(1) Sestavni del odloka je Program opremljanja stavbnih zemljišč občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Žalec ŽA-1/12, ki ga je izdelalo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o., iz Ljubljane, pod številko 113/2017 v juniju 2017.

##### 3. člen

(1) V odloku uporabljeni izrazi pomenijo sledeče:

- Program opremljanja je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.
- Komunalna oprema so:
  - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
- Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.
- Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanec.
- Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
- Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

##### 4. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Žalec ŽA-1/12 je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,

- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

(2) Program opremljanja stavbnih zemljišč občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Žalec ŽA-1/12 sprejme občinski svet z odlokom.

(3) Program opremljanja obravnava naslednjo predvideno komunalno opremo na obravnavanem območju:

- stroški pridobivanja zemljišč (oznaka obračunskega območja OBO\_SPRIDZ\_1);
- stroški priprave zemljišč (oznaka obračunskega območja OBO\_SPIPZ\_1);
- cestno omrežje (oznaka obračunskega območja OBO\_C\_1) in
- fekalna kanalizacija (oznaka obračunskega območja OBO\_FK\_1).

(4) Obračunska območja posamezne vrste predvidene komunalne opreme s prikazom komunalne opreme so podana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del programa opremljanja.

(5) Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13).

## II. ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 5. člen

(1) Komunalni prispevek po tem odloku se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na obravnavanem območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

## III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 6. člen

(1) Podlage za odmero skupnega komunalnega prispevka se določijo po naslednji formuli:

$$C(piS) = C(piO) \cdot 0,3 + C(piN) \text{ in } C(tiS) = C(tiO) \cdot 0,3 + C(tiN)$$

pri čemer je:

- $C(piS)$  ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- $C(tiS)$  ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- $C(piN)$  ... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno

- $C(tiN)$  ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- $C(piO)$  ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s krovnim odlokom o POSZ
- $C(tiO)$  ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s krovnim odlokom o POSZ

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

$$KP(ij) = (A(parcela) \cdot Cp(ij) \cdot Dp) + (K(dejavnost) \cdot A(tlorisna) \cdot Ct(ij) \cdot Dt)$$

pri čemer je:

- $KP(ij)$  ... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- $A(parcela)$  ... površina parcele
- $Cp(ij)$  ... obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $Dp$  ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $K(dejavnosti)$  ... faktor dejavnosti
- $A(tlorisna)$  ... neto tlorisna površina objekta
- $Ct(ij)$  ... obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $Dt$  ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $i$  ... posamezna vrsta komunalne opreme
- $j$  ... posamezno obračunsko območje

(3) Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP(i) \cdot i$$

pri čemer je:

- $KP(i)$  ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- $KP$  ... celotni izračunani komunalni prispevek
- $i$  ... indeks rasti cen v gradbeništvu

(4) Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

(6) V kolikor parcele ni mogoče določiti na način iz prejšnjega odstavka, se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5, pri čemer tako izračunana vrednost nadomesti spremenljivko  $A_p$  iz formule za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme ( $KP_i$ ) iz drugega odstavka tega člena.

(7) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836, tako da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se

komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2, le-ta pa nadomesti spremenljivko  $A_t$  iz formule za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme ( $K_{Pi}$ ) iz drugega odstavka tega člena.

#### 7. člen

(1) V primeru legalizacije obstoječega objekta se zanj komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo obračuna na enak način, kot je prikazan v prejšnjem členu.

(2) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, pri kateri se spreminja namembnost objekta ali povečuje neto tlorisna površina objekta, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

(3) Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP(i) = (A(tN) - A(tO)) \cdot C(ti) \cdot D(ti) \cdot K$$

pri čemer je:

- $KP(i)$  ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A(tN)$  ... neto tlorisna površina novega objekta ( $m^2$ )
- $A(tO)$  ... neto tlorisna površina obstoječega objekta ( $m^2$ )
- $C(ti)$  ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $D(ti)$  ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $K$  ... faktor dejavnosti

(4) V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z 10. členom tega odloka. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP(i) = (K(N) - K(O)) \cdot C(ti) \cdot D(ti) \cdot A(t)$$

pri čemer je:

- $KP(i)$  ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $K(N)$  ... faktor dejavnosti novega objekta
- $K(O)$  ... faktor dejavnosti obstoječega objekta
- $C(ti)$  ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $D(ti)$  ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $A(t)$  ... neto tlorisna površina stavbe ( $m^2$ )

(5) V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.

#### 8. člen

(1) Komunalni prispevek, izračunan na način iz 6. člena tega odloka, se revalorizira z indeksom cen za

posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, glede na izhodiščne cene iz tega odloka, ki veljajo za leto 2017.

#### 9. člen

(1) Razmerje med deležem stavbnih zemljišč ( $D_{pi}$ ) in deležem neto tlorisne površine stavbe ( $D_{ti}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka na obravnavanem območju je  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$ . Tako je delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ( $D_{pi}$ ) 0,3, delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ( $D_{ti}$ ) pa 0,7.

#### 10. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka na obravnavanem območju se upošteva faktor dejavnosti. Glede na vrsto predvidenih objektov na obravnavanem območju urejanja po tem odloku, veljajo naslednji faktorji dejavnosti:

- Gostinske stavbe (klas. št. 121) = 1,2
- Poslovne in upravne stavbe (klas. št. 122) = 1,2
- Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (klas. št. 123) = 1,2
- Industrijske stavbe in skladišča (klas. št. 125) = 1,0
- Druge ne-stanovanjske stavbe (klas. št. 127) = 1,0.

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje tabele v katero se na podlagi veljavne uredbe, ki določa klasifikacijo vrst objektov in objektov državnega pomena, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

#### 11. člen

(1) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto kvadratnega metra stavbnega zemljišča za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so ( $C_p(ij)$ ):

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	44.365,93	56.925,00	1,283
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	44.365,93	9.190,00	0,207
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	44.365,93	388.364,00	8,754
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	26.079,93	70.073,20	2,687

(2) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so ( $C_t(ij)$ ):

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	8.271,69	56.925,00	6,882
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	8.271,69	9.190,00	1,111
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	8.271,69	388.364,00	46,951
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	5.778,64	70.073,20	12,126

## IV. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 12. člen

(1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:

- na zahtevo zavezanca;
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti.

(2) Rok za izdajo odločbe iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena je 15 dni. O izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto.

(3) Po uradni dolžnosti lahko komunalni prispevek občinska uprava odmeri v naslednjih primerih:

- če je zgrajena nova komunalna oprema, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina, na podlagi odločbe inšpektorja ali drugače dostopnih evidenc, ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namembnost objekta ali neto tlorisno površino objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

(4) Odmera komunalnega prispevka na podlagi prve alineje tretjega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno novo komunalno opremo.

(5) Odmera komunalnega prispevka na podlagi druge alineje tretjega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev potem, ko občina ugotovi, da je lastnik objekta spremenil njegovo namembnost ali neto tlorisno površino.

(6) Zoper izdano odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni, o kateri odloča župan.

(7) Pritožba zoper odločbo inšpektorja o spremembi namembnosti objekta zadrži izvršitev odločbe o višini komunalnega prispevka.

#### 13. člen

(1) Sredstva zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Žalec. Občina Žalec lahko sredstva zbrana po tem odloku uporablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

#### 14. člen

(1) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku. Zavezanec je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### 15. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili Zakona o prostorskem

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Žalec za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka (nadomestitveni stroški), v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo priključil komunalno opremo, katere investitor je.

#### 16. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. Občina mora skleniti pogodbo z zavezancem v roku 30 dni od dneva podane zahteve.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

*17. člen*

(1) Oprostitve in olajšave pri odmeri in plačilu komunalnega prispevka so določene v Pravilniku o kriterijih za oprostitve in olajšave pri odmeri in plačilu komunalnega prispevka, veljavnem na dan izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

**V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

*18. člen*

(1) Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka na območju OPPN za območje Žalec ŽA-1/12.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka se ta odlok ne nanaša na območje z oznako SSe, saj gre za obstoječe objekte z že poravnanim komunalnim prispevkom, ki se ne priključujejo na predvideno komunalno opremo. Za obstoječe objekte z že poravnanim komunalnim prispevkom na območjih z oznakami gradbenih parcel Gp-1, Gp-2, Gp-3 in Gp-4 se določila tega odloka smiselno uporabijo le v primeru spremembe NTPO ali dejavnosti, ki se izvajajo v objektih.

*19. člen*

(1) Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Žalec.

*20. člen*

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

**OBČINA ŽALEC**

Številka \_\_\_\_\_

Žalec, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Občine Žalec  
Janko Kos