

O B Č I N A
K O Z J E



OBČINSKA UPRAVA

K 6. točki dnevnega reda 7. redne seje Občinskega sveta Občine Kozje

**PREDLOG ODLOKA O DOPOLNITVI ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU »POSLOVNO OBRTNE CONE
KOZJE« - PRVA OBRAVNAVA**

Predlagatelj: županja Milenca Krajnc

Pristojno delovno telo: /

Gradivo pripravil: občinska uprava

Poročevalec: Daniel Čoklc – občinska uprava

Vsebina:

- pojasnilo
- predlog dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Poslovno obrtne cone Kozje« - prva obravnavava
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Poslovno obrtne cone Kozje«

Pravne podlage: Statut Občine Kozje (Uradni list RS, št. 62/17)

Postopek sprejema: - dvofazni

- v primeru, da na predlog v prvi obravnavi ne bi bilo bistvenih vsebinskih pripomb, predlagamo, da se v skladu s 69. členom Poslovnika občinskega sveta prva in druga obravnavava združita

Predlog sklepa: v prilogi

**PREDLOG ODLOKA O DOPOLNITVI ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU »POSLOVNO OBRTNE CONE
KOZJE« - PRVA OBRAVNAVA**

Občinski svet je v letu 2010 sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Poslovno obrtne cone Kozje«, na podlagi katerega je sprejel program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju Poslovne obrtne cone Kozje.

14. člen odloka določa oprostitev plačila komunalnega prispevka.

Predlaga se, da se v 14. členu doda drugi odstavek z naslednjo vsebino:

»Zavezanca za plačilo komunalnega prispevka se za gradnjo na območju Poslovno obrtne cone Kozje oprosti plačila v višini 70 % odmerjenega komunalnega prispevka. Občina mora oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.«

Občina želi z navedeno oprostitvijo spodbuditi gradnjo v poslovno obrtni coni.

Pripravila:
Andreja Reher

ŽUPANJA OBČINE KOZJE
Milena Krajnc, univ.dipl.inž.kmet., l.r.

O B Č I N A
K O Z J E



OBČINSKI SVET

prva obravnava

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Kozje (Uradni list RS, št. 62/17) je Občinski svet Občine Kozje na svoji redni seji dne sprejel

**ODLOK
O DOPOLNITVI ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA GRADNJO IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA
OBMOČJU »POSLOVNO OBRTNE CONE KOZJE**

1. člen

S tem odlokom se dopolni Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Poslovno obrtne cone Kozje (Uradni list RS, št. 76/10) (v nadaljevanju odlok).

2. člen

V 14. členu odloka se doda drugi odstavek tako, da se glasi:

»Zavezanca za plačilo komunalnega prispevka se za gradnjo na območju Poslovno obrtne cone Kozje oprosti plačila v višini 70 % odmerjenega komunalnega prispevka. Občina mora oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.«

3. člen

Vsa ostala določila odloka ostanejo nespremenjena.

4. člen

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

Datum:

Št.:

ŽUPANJA OBČINE KOZJE
Milena Krajnc, univ.dipl.inž.kmet.

OBČINA KOZJE
OBČINSKI SVET

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 na podlagi 16. člena Statuta Občine Kozje (Uradni list RS, št. 24/2010) je Občinski svet Občine Kozje na 33. redni seji dne 16.09.2010 sprejel

O D L O K
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU »POSLOVNO OBRTNE CONE KOZJE«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1.člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju »Poslovno obrtne cone Kozje«.
- (2) S tem odlokom se sprejmejo merila in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so:
- obračunska območja posamezne komunalne opreme,
 - skupni in obračunski stroški nakupa zemljišč, komunalne opreme, dokumentacije in drugih z zakonodajo opredeljenih stroškov ter
 - preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero 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 je podrobneje opredeljeno v odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu – »Poslovno obrtna cona Kozje«. Okvirno območje OPPN je veliko cca 3,6 ha. Območje se nahaja na vzhodnem delu naselja Kozje in je na vzhodu omejeno z regionalno cesto R2 423 Črnlolica – Bistrica ob Sotli, odsek 1282 Pilštanj – Podsreda, na severu in jugu s kmetijskimi zemljišči ter na zahodu s potokom Bistrica.
- (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.
- (3) Predvideni objekti se morajo obvezno priključiti na načrtovano gospodarsko infrastrukturo.

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: izgradnja javne ceste znotraj in zunaj območja s pripadajočimi pločniki,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- fekalna kanalizacija,
- meteorna kanalizacija in zbirni bazen,
- javna razsvetljava,
- telefonska in elektro kanalizacija.

(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)

(1) Za izračun komunalnega prispevka je vsota predvidenih stroškov izgradnje komunalne infrastrukture, 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.

Infrastruktura	Vrednost [€]
Projektna dokumentacija (faze PGD, PZI, varnostni načrt, geodetski posnetek)	44.230
Odkup zemljišč za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture	128.783
Cestno omrežje s priključkom na regionalno cesto in pločnik	253.455
Kanalizacija- meteorna z zadrževalnim bazenom	108.765
Kanalizacija- fekalna	59.390
Izgradnja elektro in telefonske kanalizacije	111.655
Izgradnja javne razsvetljave v coni	45.000
Vodovodno in hidrantno omrežje	97.205
Strokovni gradbeni nadzor 1,5 % gradbenih del	10.132
Investicijska dokumentacija (IP + novelacija)	6.000
Informiranje in obveščanje javnosti	20.000
Izdelava prostorskih aktov	49.323
ČN Kozje (15%)	58.308,60
OPPN	49.323,33
Skupni stroški (SS)	1.041.570
Povrnitev stroškov izgradnje (EU sredstva)	- 581.000,00
Obračunski stroški (OS) – osnova za izračun	460.569,93

5.člen

(površine stavbnih zemljišč in neto tlorisnih površin)

- (1) Površina vseh stavbnih zemljišč na območju OPPN je cca 3,6 ha. Neto tlorisne površine (v nadaljevanju NTP) so predvidene glede na pogoje iz OPPN, kjer je opredeljena maksimalna pozidanost parcele in višina najvišje točke stavbe.
- (2) Površine so naslednje:

Območje	Površina [m²]
Celotna površina območja	35.963,27
Stavbna zemljišča	26.389,41
Predvidene NTP novogradenj	19.154,78

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 (Cpi) in neto tlorisne površine objekta (Cti) je naslednja:

Za obračun komunalnega prispevka v skladu z 11. členom tega odloka se uporabijo faktorji Cpi in Cti iz tabele, razmerje med deležem površine parcele in deležem neto tlorisne površine pri izračunu je 0,3 : 0,7.

Cena na enoto parcele Cpi [€/m²]	Cena na enoto neto tlorisne površine Cti [€/m²]
17,45	24,04

7.člen

(osnova za revalorizacijo komunalnega prispevka)

Cene v tem odloku veljajo na dan pričetka veljavnosti odloka.

8.člen

(predvideni terminski plan realizacije)

Načrtovane ureditve se lahko izvede v posameznih etapah. Izgradnja bo potekala v smeri od severovzhoda dolvodno proti jugozahodu obojestransko ob novi dovozni cesti. Izgradnji posameznih območij sledi izgradnja gospodarske javne infrastrukture.

Infrastruktura	Rok izgradnje
1. faza	30.8. 2011

Vse naslednje faze	Po potrebi
--------------------	------------

V. ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9.člen

(zavezanci za plačilo komunalnega prispevka)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki bo na območju »Obrtno poslovne cone Kozje« gradil objekte. Zavezanci ne plačujejo komunalnega prispevka za parkirišča, nepokrita skladišča in začasne 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 Poslovno obrtne cone Kozje, 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 [Cpi] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [Cti] 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:

$$Cpi1 = Cpi \cdot I$$

oziroma

$$Ctij1 = Cti \cdot I, \text{ kjer je}$$

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 parcele 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 6. člena tega odloka.

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

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_{ij1} \cdot Dp) + (A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{i1} \cdot Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	komunalni prispevek na obračunskem območju;
A_{parcela}	površina parcele objekta;
Cp_{ij1}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele na obračunskem območju;
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 6. členu tega odloka;
Ct_{i1}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju;
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta;
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 6. 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.

14.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

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) 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.

16.člen

(priključitev na komunalno infrastrukturo)

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

17.člen

(strokovne podlage za program opremljanja)

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

18.člen

(veljavnost odloka)

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

Datum: 16.09.2010

Št.: 032-0001/2010-33/04

Župan Občina Kozje
Dušan Andrej Kocman